

Perspectives du marché de l'habitation



Bienvenue dans le rapport Perspectives du marché de l'habitation (PMH)

Cette publication présente une analyse prospective des marchés de l'habitation du Canada. Publiée chaque année, elle permet de prévoir les tendances émergentes sur les marchés du neuf et de la revente à l'échelle nationale et métropolitaine. Les PMH comprennent des prévisions pour d'importantes variables du marché de l'habitation, comme les mises en chantier, les prix et les reventes. Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

S'abonner 
schl.ca/bulletinrecherche

Notre économiste en chef et nos économistes en chef adjoints

Notre économiste en chef et nos économistes en chef adjoints dirigent une équipe nationale composée d'économistes, d'analystes et de chercheurs spécialisés dans le domaine du logement qui s'efforcent d'améliorer la compréhension des tendances économiques, des marchés de l'habitation et de leur incidence sur l'abordabilité.

Ces spécialistes peuvent offrir de précieux renseignements sur les tendances des prix des logements, les problèmes de l'offre et d'autres facteurs qui ont une incidence sur le marché de l'habitation au Canada. Ils peuvent aussi parler des plus récents rapports et résultats de recherche sur le logement et le marché publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

« La forte inflation et la hausse des taux hypothécaires ont une incidence sur les perspectives économiques et modifient la demande logements, ce qui a des répercussions sur l'abordabilité. L'analyse contenue dans le rapport Perspectives du marché de l'habitation fournit un éclairage pertinent sur ces questions pour les faire connaître à nos lecteurs. »



Bob Dugan,
Économiste en chef

« De nombreux facteurs influent sur les marchés de l'habitation. Bien que les taux d'intérêt et les tendances en matière d'immigration touchent toutes les régions du pays, la nature et l'ampleur de leur incidence varient selon les caractéristiques démographiques et économiques locales. Pour cette raison, nous utilisons nos perspectives nationales pour éclairer le travail de nos analystes régionaux. »



Aled ab Iorwerth,
Économiste en chef adjoint

« Nos prévisions sont uniques car elles reposent sur des outils de modélisation sophistiqués et sur nos connaissances spécialisées du marché, acquises sur plusieurs décennies. Étant donné la nature complexe du logement, la SCHL considère que cette approche globale est essentielle pour nous permettre de comprendre la situation et les tendances futures en matière de logement. »



Kevin Hughes,
Économiste en chef adjoint

Table des matières

Perspectives du marché de l'habitation
dans certaines régions métropolitaines
de recensement (RMR)



Cliquez sur un lien pour
accéder au contenu correspondant.

5	Aperçu national	42	Kitchener-Cambridge-Waterloo
8	Victoria	45	St. Catharines-Niagara
11	Vancouver	48	Windsor
15	Edmonton	51	Ottawa
19	Calgary	54	Gatineau
23	Regina	57	Montréal
26	Saskatoon	61	Québec
29	Winnipeg	64	Halifax
32	Toronto	68	Annexe
36	Hamilton		
39	London		



« La baisse des prix des logements et l'affaiblissement de l'offre devraient se poursuivre sur le marché canadien de l'habitation en 2023. Bien que les prix aient diminué, l'accession à la propriété sera moins abordable en raison de la hausse des taux hypothécaires et du niveau toujours élevé des prix. Il est probable que l'abordabilité diminuera aussi sur le marché locatif, car la demande dépassera l'offre.

Nous prévoyons une baisse importante des mises en chantier en 2023 par rapport à la période 2020–2022, suivie d'une certaine reprise en 2024 et 2025. Par conséquent, les écarts dans l'offre se creuseront dans les marchés les plus chers où l'offre est limitée, comme Vancouver et Toronto. La reprise économique et l'augmentation du nombre de ménages locataires stimuleront la demande de logements en 2024 et en 2025, mais les défis liés à l'offre et à l'abordabilité persisteront.

Nous envisageons aussi un deuxième scénario qui reflète nos préoccupations au sujet d'importants facteurs de risques de baisse pour nos prévisions : la dette élevée des ménages, une inflation prolongée et des taux d'intérêt élevés. »

—Bob Dugan,
économiste en chef

APERÇU NATIONAL



Gustavo Durango
Économiste principal, Connaissance du marché

FAITS SAILLANTS

- L'affaiblissement de la croissance économique et la hausse des taux hypothécaires continuent de ralentir l'économie en 2023. Nous nous attendons donc à une baisse des prix entre 2022 et 2023, mais pas à un retour du prix moyen aux niveaux prépandémiques. Cette baisse devrait toutefois prendre fin au courant de l'année 2023.
- Nous prévoyons aussi que les mises en chantier d'habitations diminueront en 2023. Elles devraient demeurer bien inférieures à leurs niveaux récents, au cours de la période de prévision.
- La hausse des taux hypothécaires et le manque de logements neufs à long terme réduiront encore l'abordabilité des habitations pour propriétaires-occupants.
- Les conditions du marché locatif devraient se resserrer davantage, ce qui exercera une forte pression à la hausse sur les loyers.
- Des risques importants pourraient infirmer les prévisions de notre scénario de base. Nous avons donc élaboré un autre scénario qui tient compte de l'incidence qu'aurait l'inflation (et, par conséquent, les taux hypothécaires) si elle demeurait élevée plus longtemps que prévu. Dans ce deuxième scénario, il y a un risque accru que les prix et le nombre de mises en chantier soient inférieurs aux prévisions.

Les prix des logements pourraient commencer à augmenter d'ici 2024 en raison de la reprise de la demande et des écarts persistants dans l'offre

Nous prévoyons que les prix des habitations et les ventes diminueront en 2023, par rapport à 2022. Leur baisse s'expliquerait en grande partie par les effets négatifs continus de la hausse des taux hypothécaires et du ralentissement de la croissance du revenu et de l'emploi. Ces facteurs nuiront à la capacité des ménages à acheter une habitation. Il est possible que l'économie traverse une légère récession en 2023. Nous ne croyons pas que les récents événements qui ont touché le secteur bancaire aux États-Unis se produiront au Canada. Toutefois, il se peut qu'ils aient pour effet de freiner la croissance du crédit des institutions financières canadiennes, ce qui contribuerait au ralentissement de la croissance.

Dans notre scénario de base, nous prévoyons que la baisse des prix cessera au courant de 2023, mais que le prix moyen pour l'année sera plus bas qu'en 2022. Les prix devraient ensuite commencer à se redresser à mesure que la croissance économique s'améliorera et que l'immigration augmentera. L'insuffisance de l'offre de logements contribuerait également à la hausse des prix et au manque d'abordabilité.

Nous prévoyons que les mises en chantier connaîtront une baisse importante en 2023 en raison des contraintes qui limiteront la construction résidentielle. Ces contraintes comprennent la pénurie de main-d'œuvre et les coûts élevés des matériaux de construction. À cela s'ajoute l'augmentation des coûts de financement découlant

de la hausse des taux d'intérêt. Ces facteurs aggraveront la pénurie de logements actuelle dans les marchés où l'offre est limitée, notamment ceux de Vancouver et de Toronto.

Nous prévoyons que le niveau annuel des prix, des ventes et des mises en chantier augmentera durant la période 2023-2024 et par la suite. L'inflation reviendra à sa cible de 2 % d'ici la fin de la période de prévision. Résultat : les taux hypothécaires diminueront graduellement par rapport aux niveaux de 2023. Ces changements, ainsi que le regain de croissance du revenu et de l'emploi, soutiendront la demande et l'offre de logements.

Le problème de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants stimulera la demande sur le marché locatif, tout comme les niveaux élevés d'immigration. La demande accrue de logements locatifs dans le contexte de l'offre limitée entraînera un resserrement des conditions dans les marchés déjà tendus du marché locatif et une hausse des loyers.

Nous faisons face à de l'incertitude et à des risques importants, et les perspectives économiques et financières sont incertaines

Selon notre scénario de base, l'économie connaîtra probablement des périodes de croissance négative en 2023. Elle sera touchée par la hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique accrue. Cette situation pourrait se traduire par une légère récession, suivie d'une reprise en 2024 et en 2025. Nous sommes toutefois préoccupés par les importants risques à la baisse qui pourraient infirmer ces perspectives. La Banque du Canada a récemment signalé que l'inflation s'atténue dans de nombreux pays, mais que les marchés du travail demeurent tendus et que les mesures de l'inflation de base dans de nombreuses économies avancées suggèrent des pressions persistantes sur les prix. Ces facteurs de risque sont intégrés à notre second scénario économique.

Nous élaborons ce deuxième scénario pour mettre en évidence les niveaux d'incertitude supérieurs à la normale qui existent non seulement au Canada, mais aussi dans d'autres pays. Même si nous croyons que notre scénario de base est le résultat le plus probable, il existe des vulnérabilités dans l'économie qui nous obligent à tenir compte de ces pires résultats.

Nous proposons ce scénario pour mieux informer les Canadiens et le secteur du logement afin que des mesures de précaution puissent être prises. Ces vulnérabilités sont particulièrement graves au Canada en raison des niveaux élevés d'endettement des ménages, et les Canadiens pourraient tenter de les réduire.

Le principal risque que nous envisageons dans cet autre scénario est le suivant : une forte inflation qui se prolonge, caractérisée par des taux d'intérêt qui demeurent élevés pendant une plus longue période. Les baisses des mises en chantier, des prix et des ventes seraient alors plus importantes que dans notre scénario de base. Elles se rapprocheraient de celles observées lors du ralentissement du début des années 1990.

Nous tenons compte de deux autres risques importants dans ce scénario :

- Des taux d'intérêt élevés, combinés à un affaiblissement des perspectives pour les variables économiques, feraient probablement augmenter le fardeau du service de la dette des ménages. Ces facteurs se traduiraient par une diminution de la demande de logements.
- Une lenteur dans le rétablissement des chaînes d'approvisionnement mondiales et des risques géopolitiques accrus feraient ralentir la croissance du produit intérieur brut.

Si ce scénario devait se concrétiser, les ménages seraient confrontés à une hausse des taux hypothécaires et de leur dette. Pour y faire face, ils pourraient augmenter davantage leur épargne de précaution et réduire leur consommation. Il s'ensuivrait une croissance plus faible de l'économie et du marché de l'habitation en 2023 que celle prévue dans notre scénario de base. Par exemple, il pourrait y avoir une baisse encore plus importante des mises en chantier, des prix et des ventes de logements en 2023.

Dans ce scénario, nous ne modélisons pas les effets permanents à long terme. La croissance en 2024 et en 2025 serait plus faible dans notre second scénario que dans notre scénario de base. Cependant, l'écart entre ces scénarios diminue pendant les dernières années de notre période de prévision. Dans notre modèle, nous présumons que l'inflation descendra pour se situer en bonne partie à l'intérieur de sa fourchette cible d'ici la fin de la période de prévision.

Dans les deux scénarios, le fort endettement actuel des ménages accroît la vulnérabilité du Canada à un ralentissement important en cas de choc économique inattendu.

Différences dans les perspectives régionales

L'évolution du marché de l'habitation dans **les provinces des Prairies** devrait être plus positive que dans les autres régions. D'après les deux scénarios, la diminution des mises en chantier devrait y être beaucoup plus faible qu'ailleurs en 2023. Cette situation s'explique par :

- l'incidence positive de la forte migration interprovinciale en provenance d'autres régions au cours de la période de prévision;
- l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants, qui est assez bonne vu le prix relativement bas des habitations;
- les perspectives économiques globalement meilleures qu'ailleurs.

L'Ontario, la Colombie-Britannique et le Québec devraient connaître une forte diminution des mises en chantier en 2023 par comparaison aux autres régions. Ces perspectives sont décourageantes, car c'est là que se trouvent les 3 plus grands marchés de l'habitation du pays (Toronto, Vancouver et Montréal), où l'offre est déjà très limitée.

Dans l'ensemble, la région de l'**Atlantique** se classera entre les Prairies et les trois autres provinces (Ontario, Colombie-Britannique et Québec) en 2023 au chapitre de la croissance prévue des variables de l'économie et du logement.

Tableau des prévisions — Canada

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				Scénario de base	Autre scénario	Scénario de base	Autre scénario	Scénario de base	Autre scénario
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Tous types de logements confondus	217 880	271 198	261 849	211 917	176 890	223 783	197 551	235 347	230 865
Marché de la revente									
Ventes MLS®	552 841	666 399	498 269	423 128	393 005	473 357	397 734	505 215	425 620
Prix MLS® moyen (\$)	566 632	687 424	703 875	643 325	637 829	694 196	664 600	746 410	708 391
Aperçu économique									
PIB réel (indice, 2019=100)	94,9	99,7	103,2	103,3	102,1	104,2	102,0	107,9	105,6
Emploi (indice, 2019=100)	94,9	99,4	103,1	103,6	103,1	103,6	102,7	105,3	104,4
Taux hypothécaires (fixes à 5 ans) (%)	3,7	3,3	4,9	5,7	5,8	5,6	5,6	5,4	5,4

Sources : ACI, SCHL, Statistique Canada et Haver Analytics

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

VICTORIA



Pershing Sun
Analyste principale, Économie

« La baisse de l'abordabilité devrait mener à une légère correction du marché de la propriété à Victoria, tandis que le marché locatif se resserrera face à la demande croissante. »

FAITS SAILLANTS

- Les paiements hypothécaires élevés continueront de freiner les transactions sur le marché de la revente à court terme. De plus, le prix moyen devrait diminuer pour la première fois depuis 2019.
- Les problèmes de financement et les contraintes de main-d'œuvre limiteront la construction résidentielle. Ces conditions seront propices à la hausse des prix après 2024, à mesure que les taux d'intérêt diminueront et que la demande reprendra.
- Les mises en chantier diminueront en 2023 et se redresseront ensuite en 2024. Au cours de la période de prévision, elles demeureront inférieures au sommet record atteint en 2021.
- Le marché locatif se resserrera en raison de l'accès difficile à la propriété, de la forte croissance démographique et du ralentissement de la construction de logements locatifs. Ces facteurs feront augmenter les loyers.

Les ventes baisseront, car les prix élevés mineront l'abordabilité dans un contexte de taux d'intérêt élevés

Nous prévoyons une légère correction du marché de la propriété dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria : les ventes MLS® et le prix MLS® moyen diminueront en 2023, mais augmenteront un peu à compter de 2024.

À court terme, les coûts d'emprunt élevés et la détérioration de l'abordabilité décourageront les acheteurs potentiels. À moyen terme, la forte croissance démographique et le ralentissement de la construction résidentielle sur un marché où l'offre est déjà limitée créent des conditions favorables à une reprise du marché après 2023. Un risque à la baisse pourrait toutefois infirmer ces prévisions : l'inflation persistante et les coûts d'emprunt élevés pourraient faire ralentir la demande et les projets de construction. Il pourrait en résulter une baisse prolongée des ventes et des prix, de même qu'un resserrement accru du marché locatif.

Nous avons tenu compte des facteurs suivants dans nos perspectives du marché de la propriété :

- Les taux hypothécaires ont doublé en 2 ans. La hausse des coûts d'emprunt et l'inflation décourageront de nombreux acheteurs potentiels en 2023. En 2024, l'activité sur le marché de la revente rebondira, à mesure que la croissance des prix et les taux d'intérêt s'affaibliront.
- Les nouvelles inscriptions ont reculé et sont inférieures à la moyenne sur 10 ans, alors que le repli de la demande a mené à l'augmentation des stocks en 2022. Les vendeurs potentiels attendent que le marché réponde à leurs

attentes, qui ont été créées par les prix records enregistrés pendant la pandémie. Compte tenu de la baisse de l'offre, nous prévoyons une légère correction des prix en 2023.

- La demande provenant de l'extérieur de Victoria existera toujours et limitera la baisse des prix. En 2022, près de 30 % des acheteurs venaient de l'extérieur de Victoria, principalement du Lower Mainland et du reste de la Colombie-Britannique. Cette situation est semblable à celle observée en 2016 et en 2017. Victoria se distingue d'un marché de grande valeur comme celui de Vancouver, où les prix se maintiennent davantage¹. Ainsi, elle demeure attrayante pour les gens qui décident de s'y installer, les accédants à la propriété et les personnes qui cherchent un logement de moindre taille, surtout lorsque les prix sont à la baisse. De plus, comme l'offre locale ne se renouvellera pas, la demande provenant de l'extérieur de la ville créera une pression à la hausse démesurée sur les prix.
- L'immigration a beaucoup contribué à la croissance démographique et à la demande de logements à Victoria. Cette ville a accueilli un nombre record de plus de 10 600 nouveaux habitants en 2022, dont 56 % sont des personnes immigrantes. Si le gouvernement atteint sa cible en matière d'immigration, le Canada accueillera un nombre record de 480 000 personnes immigrantes au cours de chacune des 3 prochaines années. Par conséquent, il est peu probable que la demande sur les marchés de la propriété et de la location diminue.

Les mises en chantier diminueront en raison des problèmes de financement et du recul de la demande

L'activité dans le secteur de la construction résidentielle continuera de baisser en 2023. Sa baisse découlera des attentes liées à la diminution des prix des habitations, du recul de la demande de logements neufs, de la hausse des coûts de main-d'œuvre et des taux d'intérêt élevés. Les promoteurs et les constructeurs limiteront les nouveaux projets immobiliers en raison des conditions de financement difficiles. Ce sera particulièrement le cas dans le segment des logements collectifs. Voici quelques-unes des conditions du marché qui expliquent le ralentissement de la construction résidentielle :

- Le nombre de logements en construction, soutenu par les ensembles de logements collectifs, a atteint un sommet record en 2022. Les constructeurs peuvent choisir de consacrer leurs ressources à l'achèvement des ensembles en cours avant d'en commencer de nouveaux.
- Le taux d'écoulement des maisons individuelles neuves est passé de 96 à 75 %, ce qui est comparable à celui de 2019. Cette diminution a contribué à la hausse des stocks dans ce segment.
- Les permis de construire ont diminué respectivement de 46 % et de 3 % pour les maisons individuelles et les ensembles de logements collectifs en 2022 par rapport à 2021.
- La pénurie de main-d'œuvre s'est aggravée, comme le confirme la hausse du taux de postes vacants dans le secteur de la construction en Colombie-Britannique. La proportion de postes non pourvus a atteint 10 % en 2022, comparativement à 7 % en Alberta et en moyenne dans l'ensemble du Canada. La rémunération hebdomadaire dans le secteur de la construction en Colombie-Britannique est restée 10 % inférieure à celle en Alberta depuis 2020. Ce fait contribue aux tensions salariales que subissent les constructeurs.

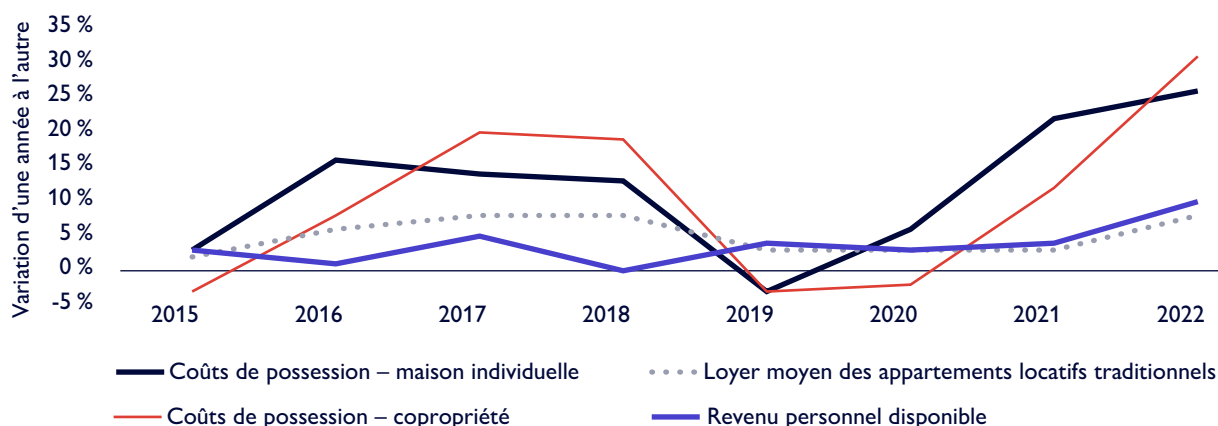
Compte tenu de la baisse prévue des taux d'intérêt en 2024, les promoteurs reprendront sans doute la planification d'ensembles résidentiels en prévision d'une reprise de la demande. Les ventes à Victoria ont de tout temps guidé les mises en chantier. Si la demande se redresse, les mises en chantier devraient en faire autant.

Le marché locatif continuera de se resserrer

Nous prévoyons que le marché locatif se resserrera davantage au cours des 3 prochaines années. En 2023, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels descendra à 1,2 %. Quant aux loyers, ils augmenteront et poursuivront une tendance à la hausse par la suite.

La demande de logements locatifs devrait demeurer vigoureuse. Le resserrement du marché du travail et les augmentations des salaires réels continueront d'attirer les migrants nationaux et internationaux dans la région. La hausse des charges de remboursement hypothécaire et l'érosion de l'abordabilité de la propriété (figure 1) retiendront les acheteurs potentiels sur le marché locatif, surtout avec la remontée prévue des prix en 2024.

¹ Depuis 2020, les fluctuations du prix médian des habitations à Victoria sont beaucoup plus importantes qu'à Vancouver.

Figure 1 : La forte hausse des coûts de possession pour les propriétaires incitera de nombreuses personnes à rester sur le marché locatif


Remarque : Le coût de possession est estimé et comprend le paiement hypothécaire pour une période d'amortissement standard de 25 ans avec une mise de fonds de 20 % sur le prix moyen d'un condominium ou d'une maison individuelle. Il exclut les frais de copropriété, les frais de services publics et les taxes. La variation en pourcentage du loyer moyen d'une année à l'autre est fondée sur un échantillon fixe d'immeubles (immeubles locatifs existants seulement).

Sources : Statistique Canada, SCHL; calculs de la SCHL.

Du côté de l'offre, les constructeurs et les promoteurs se concentreront probablement sur l'achèvement du nombre record de logements en construction avant de commencer d'autres ensembles résidentiels. Les mises en chantier et les achèvements de logements locatifs ont tous deux

ralenti en 2022 en raison des retards de construction. Selon nos prévisions, l'offre de logements locatifs ne suffira pas à la demande. Par conséquent, le taux d'inoccupation restera faible au cours de la période à l'étude.

Tableau des prévisions — RMR de Victoria

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	694	860	679	540	730	470	720	430	690
Logements collectifs	2 515	3 949	4 108	2 700	3 800	2 900	4 200	2 900	4 600
Tous types de logements confondus	3 209	4 809	4 787	3 240	4 530	3 370	4 920	3 330	5 290
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 060	9 514	6 499	5 290	7 100	5 900	8 240	5 980	8 820
Prix MLS® moyen (\$)	777 993	906 404	1 012 428	843 000	1 103 000	865 000	1 158 000	886 000	1 215 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,2	1,0	1,5	1,2		1,3		1,3	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 507	1 571	1 699	1 850		1 940		2 040	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

VANCOUVER



Braden Batch
Analyste principal, Économie

« Les prix des habitations et les ventes continueront de fléchir à Vancouver durant la première partie de 2023, avant de se redresser en 2024. En raison de sa lenteur, le marché de la propriété ne pourra pas satisfaire à la demande. Le marché locatif devra ainsi absorber la demande issue de la croissance démographique. »

FAITS SAILLANTS

- Malgré la correction actuelle, les prix continuent de suivre une trajectoire de croissance à long terme.
- Les mises en chantier d'habitations diminueront, car les promoteurs feront face à une baisse de la clientèle à la recherche de copropriétés, en plus des coûts de construction et de financement élevés.
- La demande de logements locatifs dépassera l'offre de logements locatifs traditionnels. Le marché locatif secondaire devra donc absorber la demande.

Les acheteurs seront davantage actifs dans la catégorie des appartements en raison de leurs budgets réduits

Les prix des habitations ont culminé au printemps 2022. Même si nous prévoyons que les prix toucheront un creux en 2023, ils demeureront élevés. Par rapport à la fin de 2019 :

- les prix des maisons individuelles avaient augmenté de 50 % pour atteindre leur plus haut niveau en 2022, et afficheront une croissance de 30 % à la fin de 2023;
- les prix des appartements avaient augmenté de 27 % pour atteindre leur plus haut niveau en 2022, et afficheront une croissance de 15 % à la fin de 2023.

Nous assisterons à une hausse suivie d'une baisse des prix marquées sur une courte période. Toutefois, en examinant les données sur plus d'une année, nous pouvons constater que la tendance est de toute évidence à la hausse. Après avoir diminué en 2023, les prix des habitations se remettront à croître en 2024 et en 2025.

Le nombre d'inscriptions courantes pour tous les types de propriétés demeure historiquement bas, surtout par rapport au nombre d'habitants. Il y a tout simplement de moins en moins de logements disponibles pour une population croissante, ce qui maintient les prix à un niveau élevé. Certains propriétaires-occupants devront vendre leur logement en raison d'un changement de situation personnelle. Par contre, les vendeurs patients attendront que les prix se remettent à augmenter avant d'inscrire leur propriété sur le marché.

Les acheteurs ayant un budget modeste privilégieront le marché des appartements, ce qui se traduira par une baisse du prix moyen en 2023. Les prix pourraient

augmenter ou diminuer dans la fourchette de prévisions selon le rythme de la reprise des ventes de maisons individuelles. Si les taux d'intérêt s'avèrent inférieurs à ceux du scénario de base, les ventes de maisons individuelles devraient s'intensifier et faire augmenter le prix moyen.

En 2023, les ventes de maisons individuelles reculeront de plus de moitié par rapport à leurs niveaux d'avant la pandémie de COVID-19. Les ventes d'appartements diminueront aussi, mais dans une moindre mesure, puisqu'elles correspondront à environ 75 % de ce qu'elles étaient avant la pandémie. Les ventes de ces deux types d'habitations commenceront à se redresser au cours de la deuxième partie de 2023. Dans notre scénario de base, les ventes se rétabliront à leurs niveaux d'avant la pandémie seulement après 2025.

Le nombre d'acheteurs potentiels augmentera, mais beaucoup d'entre eux ne pourront accéder à la propriété en raison des prix élevés

La population de Vancouver est relativement jeune. La ville compte une plus grande proportion de personnes de la génération Y et attire une part plus importante de jeunes migrants internationaux que le Canada dans son ensemble. Les membres de la génération Y ont déjà largement franchi le cap de la trentaine et les plus âgés d'entre eux auront 40 ans d'ici la fin de la période de prévision¹. Nous avons observé par le passé une augmentation des achats d'habitations lorsque les gens atteignent cet âge. Autrement dit, les données démographiques montrent qu'il y aura davantage d'acheteurs au cours des prochaines années.

Même si le nombre d'acheteurs devrait augmenter, beaucoup d'entre eux n'auront pas les moyens d'acheter une propriété. Étant donné la hausse des taux hypothécaires, les acheteurs seront admissibles à des prêts plus petits qu'auparavant. À l'heure actuelle, la taille des prêts est

revenue à son niveau de 2019², alors que les prix des appartements restent de 15 % supérieurs à ceux de cette même année. Les acheteurs devront augmenter leur mise de fonds pour combler cet écart, ce qui sera un obstacle trop important pour bon nombre d'entre eux en 2023. La croissance du revenu fera augmenter peu à peu le pouvoir d'achat au cours de la période à l'étude, ce qui entraînera une hausse des ventes³.

Une forte croissance des salaires donnerait peut-être aux acheteurs les moyens de payer les prix demandés, ce qui se traduirait par des ventes à la limite supérieure de la fourchette de prévisions. En revanche, une récession pourrait entraîner une baisse des salaires et des ventes si les taux d'intérêt restent à leur niveau actuel.

L'incertitude, l'augmentation des coûts et la baisse des prix freineront les mises en chantier d'habitations

Nous nous attendons à ce que les mises en chantier d'habitations diminuent en 2023, ce qui se traduira par une baisse de la disponibilité des logements à long terme. Au-delà de 2023, nous prévoyons une croissance de la clientèle et une stabilisation des coûts. Ces améliorations réduiront, à tout le moins, une partie de l'incertitude qui plane sur le marché, ce qui favorisera l'ouverture de nouveaux chantiers.

À la fin de 2022, les coûts de construction avaient augmenté de plus de 15 % par rapport à 2021⁴. De plus, le nombre total de personnes travaillant dans le secteur de la construction était inférieur à celui d'avant la pandémie⁵. Les promoteurs ont dû faire face à l'évolution rapide du pouvoir d'achat de leur clientèle et de leurs propres coûts de financement, de même qu'à la hausse des coûts de construction. L'incertitude est tout simplement plus grande qu'auparavant. Résultat : les projets de construction sont exposés à un risque accru.

¹ Il existe de nombreuses définitions du terme « génération Y ». Dans ce cas-ci, les membres de la génération Y sont les personnes nées entre 1985 et 2005.

² Compte tenu de la taille type des prêts offerts avec une mise de fonds de 20 %, d'une période d'amortissement de 25 ans et d'un revenu moyen pour un emploi à temps plein.

³ En Colombie-Britannique, le revenu disponible réel devrait diminuer en 2023. Toutefois, les salaires nominaux, en particulier ceux des travailleurs à temps plein âgés de 25 à 54 ans, continueront d'augmenter.

⁴ Statistique Canada : Tableau 18-10-0276-01. Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble.

⁵ Statistique Canada. Tableau 14-10-0378-01. Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées.

L'offre de logements locatifs demeure insuffisante malgré la forte croissance démographique

Le taux d'inoccupation restera bas. La diminution des achats par les accédants à la propriété créera une situation de congestion sur le marché de l'habitation de Vancouver. Les jeunes migrants s'installeront à Vancouver, mais de larges pans de la génération Y vieillissante retarderont leur accession à la propriété. Par conséquent, le marché locatif devra répondre à la demande d'un nombre accru de ménages.

Jusqu'à présent, la croissance de l'offre n'a pas suivi le rythme de la demande. Même si l'offre est en voie d'atteindre un nombre record de nouveaux logements sur le marché locatif traditionnel de Vancouver, ce nombre sera nettement insuffisant face au rythme de la croissance démographique. La croissance démographique nette a dépassé 80 000 personnes en 2022, alors que seuls 4 000 logements

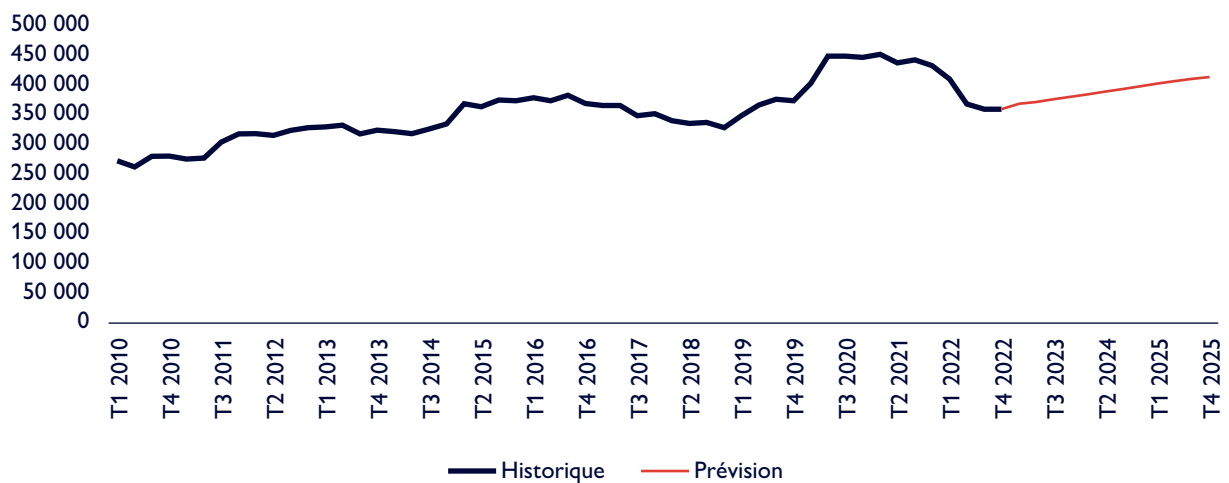
locatifs traditionnels ont été créés. Même les estimations prudentes de la formation des ménages locataires montrent que c'est trop peu.

Le loyer moyen des logements de 2 chambres devrait beaucoup augmenter au cours de la période à l'étude. Les loyers du marché sont à l'heure actuelle nettement supérieurs au loyer moyen. L'univers locatif comporte trois composantes et trois loyers différents :

1. Les logements ayant des locataires déjà en place (ou sans roulement), qui sont protégés par l'augmentation maximale des loyers déterminée par la province.
2. Les logements avec roulement de locataires, qui seront loués aux loyers du marché en vigueur (leur loyer est actuellement environ 20 % plus élevé que celui des logements sans roulement).
3. Les logements récemment achevés, dont le loyer est généralement plus élevé que celui des logements existants.

Les logements neufs et les logements avec roulement de locataires représenteront environ 15 % de l'univers locatif pour chaque année de la période à l'étude. Ils feront beaucoup augmenter le loyer moyen.

Figure 1 : Montant du prêt type selon le revenu d'une personne seule travaillant à temps plein



Remarque : Le montant du prêt est fondé sur une période d'amortissement de 25 ans, en supposant une mise de fonds de 20 %.
Sources : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Tableau des prévisions — RMR de Vancouver

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	3 085	3 015	3 392	2 500	3 700	2 700	3 300	2 700	3 300
Logements collectifs	19 286	22 998	22 591	16 200	23 200	15 300	27 100	14 400	32 200
Tous types de logements confondus	22 371	26 013	25 983	18 700	26 900	18 000	30 400	17 100	35 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	44 469	62 810	38 633	25 600	32 200	32 500	42 900	35 600	49 000
Prix MLS® moyen (\$)	1 012 280	1 155 631	1 227 245	962 000	1 272 000	976 000	1 364 000	970 000	1 434 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,6	1,2	0,9	0,7		0,8		0,9	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 792	1 824	2 002	2 190		2 420		2 620	

Sources : SCHL, Real Estate Board of Greater Vancouver

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

EDMONTON



Taylor Pardy
Spécialiste principal, Connaissance du marché

« La forte croissance démographique et la vigueur de l'économie continueront de soutenir la demande de logements de tous types et modes d'occupation dans la région d'Edmonton jusqu'en 2025. »

FAITS SAILLANTS

- La croissance annuelle du prix moyen des habitations devrait être inférieure à 1 % en 2023. Elle résultera d'un changement dans la composition des ventes au profit des logements collectifs tôt dans l'année. La croissance des prix devrait ensuite s'intensifier en 2024 et en 2025.
- Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer un peu en 2023 à cause des stocks élevés de maisons individuelles neuves. Elles devraient ensuite augmenter en 2024 et en 2025.
- La forte croissance démographique et les taux hypothécaires élevés contribueront à stimuler la demande de logements locatifs et feront diminuer le taux d'occupation des appartements jusqu'en 2025.

L'augmentation des prix sera freinée par la hausse des taux hypothécaires en 2023, puis elle s'accéléra en 2024 et en 2025

Nous prévoyons que la croissance annuelle du prix moyen dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton sera inférieure à 1 % en 2023. Cette faible croissance sera attribuable à un changement dans la composition des ventes au profit des logements les plus abordables au cours de la première partie de l'année. Dans la seconde partie de 2023, les ventes de logements à prix élevés, surtout dans le segment des maisons individuelles, devraient se redresser et revenir à leur proportion historique. Par conséquent, l'incidence du changement dans la composition des ventes découlant de la hausse des taux hypothécaires en 2022 s'atténuera d'ici la fin de 2023.

Au début de 2022, les stocks de logements existants ont touché un creux comparable à celui de 2014. Ils ont ensuite augmenté pendant la majeure partie de 2022, à cause de la hausse des taux hypothécaires qui a pesé sur le rythme des ventes. Toutefois, cette tendance semble dans une certaine mesure s'inverser au début de 2023. Par conséquent, la pression à la hausse exercée sur les prix pourrait commencer à s'intensifier vers la fin de 2023, à mesure que les stocks de logements existants diminueront. Nous prévoyons une croissance accrue du prix moyen des logements en 2024 et en 2025. Celle-ci découlera de la diminution continue des stocks et du retour aux normes historiques de la composition des ventes.

L'économie d'Edmonton devrait soutenir cette évolution des ventes et des prix. Selon notre scénario de base, l'économie régionale connaîtra une croissance et des investissements continus durant la période de prévision. De façon plus générale, nous prévoyons que l'Alberta évitera la récession. Les prix du pétrole et du gaz, qui devraient demeurer au-dessus de leurs niveaux d'avant la pandémie, devraient contribuer à stimuler l'économie jusqu'en 2025. La réalisation de deux grands projets sur la côte Ouest, le réseau pipelinier de Trans Mountain et LNG Canada, augmentera la capacité d'exportation et soutiendra l'activité économique en 2024 et 2025.

Les investissements dans de grands projets contribueront également à la croissance générée à Edmonton au cours de la période à l'étude (voir la figure 1). La valeur des grands projets proposés ou qui sont déjà en cours dans la région d'Edmonton a atteint 33,2 milliards de dollars en 2022. Elle dépasse celle de toute autre partie de la province. À la fin de 2022, les grands projets avaient atteint une valeur supérieure de plus de 70 % à celle des deux sommets précédents des 10 dernières années, soit en 2017 et en 2013. Voici des exemples de grands projets non résidentiels en cours¹ :

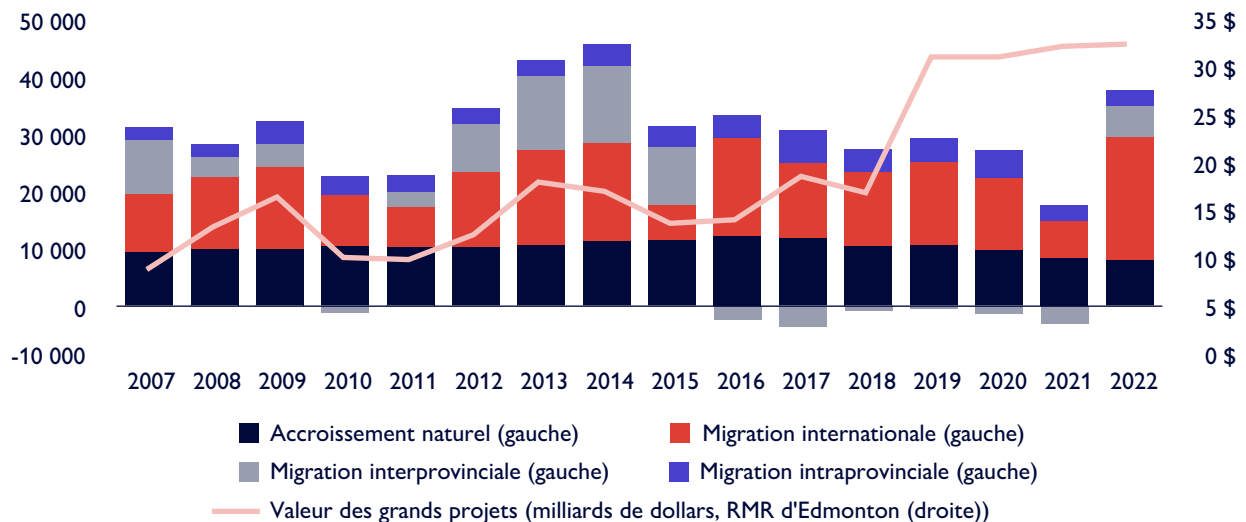
- l'installation de production et de liquéfaction d'hydrogène d'Air Products;
- l'agrandissement de la raffinerie de diesel renouvelable de l'Impériale à Strathcona.

Cette vigueur économique, combinée à l'abordabilité relative du marché de l'habitation d'Edmonton, attire de nouveaux résidents dans la région. Edmonton connaît actuellement un rythme record de migration internationale et interprovinciale. Il s'agit d'un sommet en 10 ans. Même si ces tendances s'atténuent quelque peu, le rythme de la croissance démographique influencera beaucoup la demande de logements jusqu'en 2025.

Les principaux risques susceptibles d'infirmes les perspectives pour Edmonton comprennent les écarts par rapport à notre scénario de base, notamment :

- des perspectives plus faibles à l'échelle nationale, comme dans l'autre scénario (risques à la baisse);
- des prix élevés du pétrole et du gaz jusqu'en 2025 en raison de la reprise soutenue de la demande après la pandémie de COVID-19. Ces facteurs pourraient contribuer à une croissance exceptionnelle dans la région et à une augmentation de la demande de logements (risques à la hausse).

Figure 1 : Composantes de la croissance démographique et valeur des grands projets (milliards de dollars), RMR d'Edmonton



Remarque : Les chiffres liés à la migration de l'année de référence représentent les données de juillet à juin, d'une année à l'autre. Par exemple, les chiffres de 2022 représentent les données compilées de juillet 2021 à juin 2022.
Sources : Statistique Canada, gouvernement de l'Alberta

¹ D'autres projets dignes de mention proposés pour la région comprennent diverses mises à niveau des infrastructures, notamment les suivantes : améliorations des lignes de train léger sur rail, nouvelles installations de production d'hydrogène, projets de captage, d'utilisation et de stockage du carbone, extraction du lithium et usines de méthanol bleu et d'ammoniac bleu. Globalement, les projets proposés représentent des milliers d'emplois.

La construction résidentielle devrait diminuer un peu en 2023 à cause de la hausse des stocks, puis s'intensifier en 2024 et en 2025

Nous prévoyons que les mises en chantier d'habitations diminueront en 2023 et qu'elles augmenteront ensuite en 2024 et en 2025. La hausse des taux hypothécaires a tempéré la demande de logements neufs en 2022, surtout dans le segment des maisons individuelles. Les stocks ont augmenté dans ce segment depuis mai 2022, car l'offre a dépassé la demande. Cette situation devrait contribuer au ralentissement des mises en chantier en 2023, car les constructeurs tenteront d'écouler leurs logements en stock auprès des acheteurs avant d'entreprendre d'autres chantiers.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient demeurer élevées au cours de la période à l'étude. L'activité dans ce segment du marché sera alimentée par la forte croissance démographique et la hausse des taux hypothécaires. Ces facteurs stimuleront la demande de logements les plus abordables et de logements locatifs. Nous prévoyons que la construction de logements locatifs traditionnels demeurera vigoureuse, même si les coûts de financement seront plus élevés qu'au cours des dernières années. La demande accrue et la progression des loyers soutiennent la viabilité des ensembles résidentiels. De même, la construction d'appartements en copropriété devrait rebondir au cours des prochaines années. La faiblesse des stocks et la demande croissante favoriseront l'aménagement de logements de ce type.

La forte croissance démographique fera baisser petit à petit le taux d'inoccupation et stimulera la progression des loyers jusqu'à la fin de 2025

Nous prévoyons que le taux d'inoccupation des appartements locatifs diminuera peu à peu pour s'établir à 1,3 % d'ici 2025 en raison de la forte migration vers la région. D'un point de vue historique, le solde positif de la migration interprovinciale et internationale vers la RMR d'Edmonton tend à être corrélé avec la diminution du taux d'inoccupation des appartements locatifs. Un grand nombre d'appartements locatifs traditionnels étaient en construction à la fin du premier trimestre de 2023. Toutefois, compte tenu de la forte croissance démographique, nous continuons de penser que la demande devrait dépasser l'offre.

Le resserrement du marché locatif dans les prochaines années se traduira par une augmentation plus rapide du loyer moyen des logements de 2 chambres qu'au cours des 8 dernières années. L'augmentation annuelle prévue devrait être conforme aux périodes antérieures de forte croissance démographique qu'a connues Edmonton, comme celle observée de 2006 à 2008.

Tableau des prévisions — RMR de Edmonton

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	4 138	5 701	6 173	4 700	6 400	4 200	6 700	3 900	6 700
Logements collectifs	7 374	6 845	8 413	7 500	9 600	7 200	9 400	7 400	9 600
Tous types de logements confondus	11 512	12 546	14 586	12 200	16 000	11 400	16 100	11 300	16 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	19 973	29 099	27 784	20 700	24 500	20 100	26 000	19 900	26 300
Prix MLS® moyen (\$)	365 673	389 117	399 734	375 000	426 000	376 000	448 000	379 000	470 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	7,2	7,3	4,3	2,3		1,4		1,3	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 272	1 270	1 304	1 390		1 490		1 610	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

CALGARY



Michael Mak
Analyste principal, Économie

« Le marché de l'habitation de Calgary continuera de ralentir après l'effervescence de 2022, mais il demeurera relativement vigoureux en raison d'un afflux de population continu. »

FAITS SAILLANTS

- La baisse continue du taux d'inoccupation et la progression constante des loyers réduiront l'abordabilité du marché locatif.
- Nous prévoyons que le prix moyen des logements demeurera relativement stable et que les ventes diminueront.
- La construction résidentielle ralentira un peu, car le financement coûteux réduit la faisabilité des projets immobiliers et la demande de maisons individuelles diminue.

Après une année record en 2022, la croissance des prix et les ventes ralentiront, car les acheteurs auront un budget limité

La croissance du prix moyen des logements devrait ralentir en 2023. Elle ne subira qu'une légère pression à la hausse en raison de la demande soutenue de logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary. Ce ralentissement survient après une autre année de forte croissance des prix (6 % en 2022), principalement en raison de l'effervescence du marché au printemps. À Calgary, les prix sur le marché de la revente ont atteint un sommet à la fin de 2022. Ils devraient rebondir après avoir touché un creux au début de 2023. Cette tendance devrait se poursuivre en 2024 et en 2025, et l'augmentation des prix devrait être plus marquée qu'en 2023.

Le ralentissement de la croissance des prix des habitations en 2023 sera en grande partie attribuable aux facteurs suivants : un changement dans les types de logements achetés et la hausse des taux hypothécaires. Contrairement aux années 2020 à 2022, la demande de maisons individuelles a beaucoup ralenti face à une demande relativement accrue de maisons en rangée et de logements en copropriété. Un changement dans la composition des ventes sera favorable aux copropriétés à prix abordables et défavorable aux maisons individuelles à prix élevés, ce qui entraînera une diminution du prix moyen global. Toutefois, il est probable que les prix dans chaque catégorie de logements augmenteront lentement au cours de la prochaine année.

Le retour au travail en personne et l'adoption du travail hybride soutiendront aussi la demande de logements collectifs au centre-ville. À mesure que les taux hypothécaires

diminueront en 2024 et en 2025, la demande de maisons individuelles se redressera et les prix augmenteront. Cette hausse des prix pourrait nuire à l'abordabilité, surtout pour les familles à la recherche d'un grand logement.

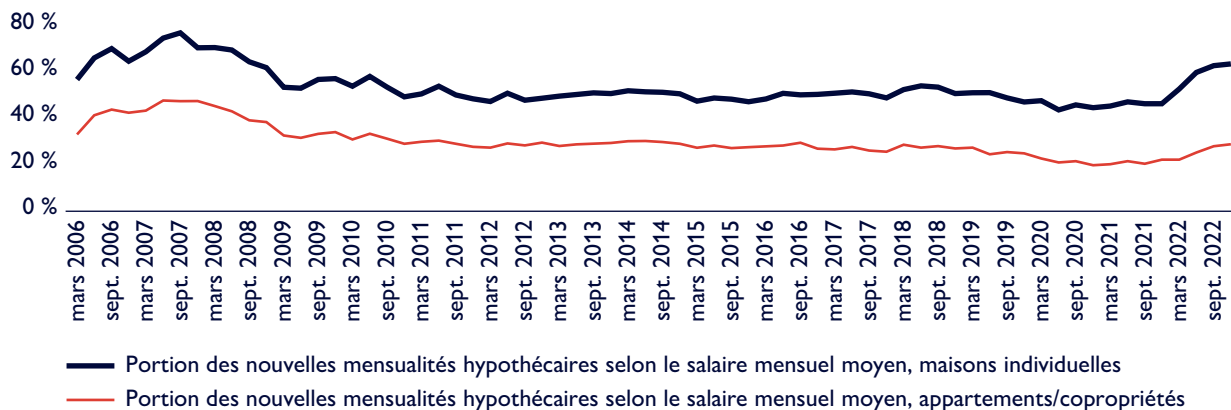
Les ventes globales de logements diminueront en 2023 par rapport à 2021 et à 2022, des années fastes sans précédent. Les ventes demeureront toutefois supérieures à celles enregistrées pendant la période de ralentissement de 2015 à 2020. La migration interprovinciale et internationale continue vers Calgary stimulera la demande de logements au cours de la prochaine année jusqu'en 2024 et en 2025. La hausse des taux hypothécaires et des prix des habitations limitera toutefois le budget des acheteurs potentiels. En 2022, la hausse des taux hypothécaires et des prix a fait augmenter les coûts de possession, ce qui a entraîné une détérioration de l'abordabilité (figure 1). Comme les taux hypothécaires diminueront en 2024 et en 2025, nous prévoyons que les ventes de logements seront supérieures aux niveaux observés en 2023. Elles demeureront toutefois inférieures au sommet record atteint en 2022.

L'économie de Calgary soutiendra la demande de logements

L'économie de Calgary a dépassé le stade de la reprise en 2022. Sa croissance se poursuivra en 2023, mais à un rythme réduit en raison du ralentissement économique national. L'emploi total s'est entièrement rétabli et dépasse de loin les sommets atteints en 2019. Le taux de chômage est quant à lui descendu à son niveau le plus bas depuis 2015, mais il devrait augmenter un peu. Selon nos prévisions, le pays connaîtra une croissance économique négative pendant un certain temps en 2023. Nous prévoyons toutefois que l'Alberta et Calgary seront plus épargnées que d'autres régions. Nous prévoyons une augmentation modérée des prix de l'énergie plus tard en 2023. La vigueur persistante du secteur de l'énergie soutiendra la demande de logements à Calgary.

Un ralentissement économique prolongé est un risque à la baisse susceptible d'infirmes ces prévisions. En effet, si ce ralentissement devait se prolonger, la reprise des marchés du travail accuserait un retard. Une longue période d'inflation alimentée par les prix des produits de

Figure 1 : Les mensualités hypothécaires, ajustées en fonction du revenu, demeurent inférieures aux sommets observés à la fin des années 2000



Remarque : En supposant que les paiements hypothécaires sont mensuels, au taux des prêts hypothécaires ordinaires sur 5 ans, et que la mise de fonds est de 20 %. Les revenus ont été projetés à partir des revenus individuels moyens hebdomadaires dans tous les secteurs. Sources : calculs de la SCHL, Statistique Canada (tableaux 34-10-0145-01 et 14-10-0203-01), chambre immobilière de Calgary.

base constitue un risque à la hausse pour nos prévisions, car les producteurs de l'Alberta pourraient augmenter leur production afin de profiter de la demande accrue.

La construction résidentielle sera freinée par le resserrement des conditions financières

Après une année de construction record en 2022, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2023. Le resserrement des conditions de la politique monétaire limitera les investissements et l'octroi de prêts pour la construction résidentielle. En raison du budget restreint des acheteurs, la demande de maisons individuelles diminuera; par conséquent, le rythme de la construction baissera dans ce segment. Les stocks de maisons individuelles ont atteint leur plus bas niveau et s'accumulent petit à petit. Toutefois, les promoteurs demeurent optimistes quant à l'afflux de population à venir à Calgary. C'est pourquoi ils continueront de construire des ensembles de logements collectifs à un rythme relativement élevé. La faiblesse actuelle des stocks de logements collectifs soutiendra cette volonté d'aménagement.

Selon nos prévisions, le nombre total de mises en chantier diminuera. Cependant, les politiques et les programmes fiscaux de soutien contribueront à appuyer la construction d'appartements en copropriété et d'appartements locatifs. Le nombre prévu de mises en chantier sera donc plus élevé en 2023 que pendant la période allant de 2015 à 2020. Le récent virage vers l'aménagement de logements locatifs se poursuivra aussi. Il sera appuyé par les divers programmes gouvernementaux et la demande évidente de logements locatifs du marché.

Nous prévoyons une intensification de la construction résidentielle d'ici 2025, à mesure que les coûts des prêts diminueront en 2024 et en 2025. La construction et l'expansion dans le Nord-Est permettront de continuer

d'offrir des options de logements abordables supplémentaires dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs.

La demande de logements locatifs restera vigoureuse, ce qui fera diminuer le taux d'inoccupation et augmenter les loyers

Malgré l'expansion de l'univers locatif, le marché locatif se resserrera en 2023, car le taux d'inoccupation continuera de diminuer. Les migrants interprovinciaux et internationaux qu'accueille Calgary ont tendance à occuper des logements locatifs lorsqu'ils s'installent dans la région. Certains acheteurs potentiels demeureront locataires pour le moment en raison des taux hypothécaires encore élevés. Calgary demeure relativement abordable par rapport aux autres grandes villes du pays et continue d'offrir des possibilités économiques. Ces particularités attireront un afflux de population dans cette région et contribueront à faire diminuer le taux d'inoccupation en 2024 et en 2025.

Les coûts de financement élevés à l'heure actuelle auront une incidence sur l'expansion de l'univers locatif en 2023, tant pour les logements locatifs traditionnels que pour les copropriétés offertes en location. Les particuliers qui sont des investisseurs auront beaucoup plus de difficultés à satisfaire aux conditions requises pour faire l'achat de copropriétés.

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres continuera d'augmenter à un rythme soutenu. Sa progression s'expliquera par le taux d'inoccupation qui demeure bas et les logements neufs aux loyers élevés qui s'ajoutent sur le marché. La demande de logements abordables supplémentaires sera forte. Celle-ci entraînera sans doute un faible taux d'inoccupation dans des secteurs comme le Nord-Est et le Sud-Est, où les loyers des logements neufs sont relativement bas.

Tableau des prévisions — Calgary

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	3 487	5 512	5 752	3 900	5 200	3 800	6 900	3 600	7 900
Logements collectifs	5 748	9 505	11 554	10 300	12 200	8 900	12 000	9 000	12 400
Tous types de logements confondus	9 235	15 017	17 306	14 200	17 400	12 700	18 900	12 600	20 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	22 105	37 108	38 401	28 900	35 400	28 300	39 100	25 700	40 400
Prix MLS® moyen (\$)	460 201	501 708	531 719	504 500	541 600	510 600	626 500	488 500	686 500
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	6,6	5,1	2,7	2,2		1,4		1,2	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 323	1 355	1 466	1 610		1 780		1 950	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

REGINA



Anita Linares
Analyste principale, Économie

« Le marché de Regina devrait connaître une forte croissance économique. Cependant, une détérioration de l'offre de logements suscite des préoccupations. Cette situation s'explique par la lenteur du rythme des mises en chantier en 2023, pendant une période de forte migration internationale. »

FAITS SAILLANTS

- Nous nous attendons à un ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation à Regina en 2023. Les mises en chantier et les ventes de logements diminueront durant la première partie de l'année en raison des taux d'intérêt qui demeureront élevés.
- Le prix moyen devrait croître avec modération en 2023. Il devrait continuer d'augmenter en 2024 et en 2025, car la demande se déplacera de nouveau vers les maisons individuelles.
- La migration internationale accrue à Regina stimulera la demande de logements et resserrera les conditions du marché. Résultat : le taux d'inoccupation diminuera encore.

De solides facteurs économiques fondamentaux devraient favoriser la croissance du marché de l'habitation à Regina jusqu'en 2025

Les solides facteurs économiques fondamentaux laissent entrevoir des perspectives positives pour le marché de l'habitation en 2023. Ces facteurs fondamentaux comprennent :

- l'emploi à la hausse;
- le prix élevé des principaux produits de base;
- les grands projets;
- la migration internationale record.

Dans ce contexte, nous prévoyons des investissements accrus, une augmentation du prix des produits de base et des salaires à la hausse. Cette conjoncture pourrait renforcer la demande de logements. Si ces conditions favorables se poursuivent jusqu'en 2025, il est possible que les flux migratoires interprovinciaux de l'Alberta vers la Saskatchewan s'intensifient. Une telle situation stimulerait encore davantage la demande de logements.

Toutefois, certains facteurs pourraient nous amener à envisager la limite inférieure de nos prévisions :

- Les risques géopolitiques, comme la guerre en Ukraine, continuent de créer une incertitude sur les marchés des produits de base. Ils pourraient aussi entraîner des perturbations supplémentaires de la chaîne d'approvisionnement.
- L'endettement des ménages augmentera probablement dans un contexte de taux d'intérêt élevés sur une période prolongée.

La hausse des taux d'intérêt en 2023 par rapport à l'année précédente devrait faire ralentir les ventes et la croissance du prix moyen, mais celles-ci devraient rebondir en 2024

En 2022, le marché de l'habitation de Regina a connu une légère baisse de 2 % du prix moyen et un recul de 6 % des ventes par rapport à l'année précédente. Les stocks sont également demeurés bien en deçà de la moyenne sur 10 ans, ce qui a causé une réduction accrue de l'offre de logements à Regina. Malgré ces tendances, les ventes devraient rebondir à mesure que le marché redeviendra équilibré.

De plus, voici nos prévisions pour les deux prochaines années :

- En 2023, les ventes devraient demeurer inférieures à ce qu'elles étaient l'année précédente. La hausse des coûts d'emprunt devrait empêcher certaines familles d'accéder à la propriété.
- En 2024, les maisons individuelles devraient de nouveau être prisées, ce qui ferait augmenter le prix de vente moyen.
- En 2025, les ventes et le prix moyen devraient augmenter.

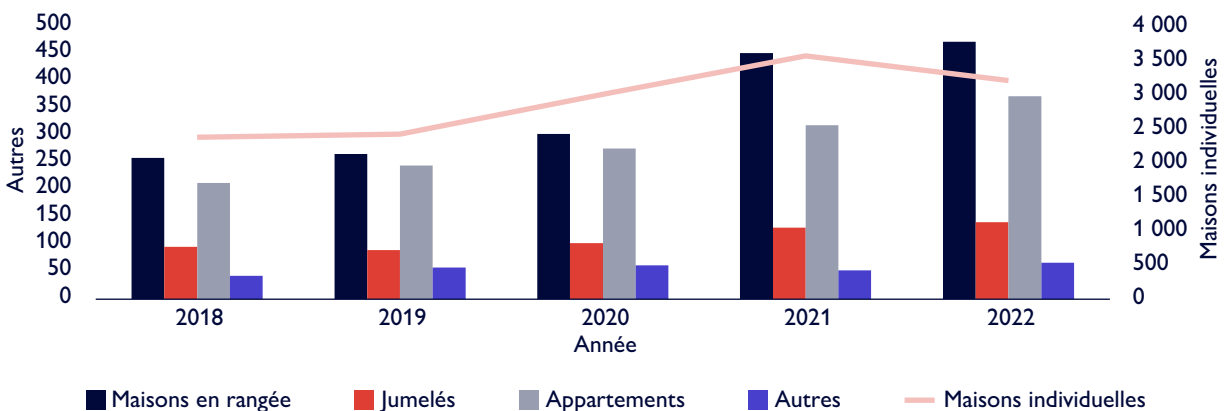
La hausse des coûts de construction pourrait limiter les mises en chantier d'habitations et, combinée à une migration élevée, elle réduira davantage l'offre de logements

Le nombre total de mises en chantier et le rythme de la construction de maisons individuelles ont diminué en 2022, surtout en raison de la hausse des taux d'intérêt. La construction de logements collectifs s'est quant à elle intensifiée par rapport à l'année précédente. Ce déplacement de l'activité vers les logements collectifs s'explique en partie par les programmes d'incitatifs pour le logement de la Ville de Regina. Ceux-ci ont offert des circonstances favorables aux promoteurs aux prises avec des coûts d'emprunt élevés.

D'ici 2025, nous nous attendons à ce qui suit :

- Le nombre total de mises en chantier demeurera faible en 2023, mais il augmentera peu à peu en 2024 et 2025.
- En 2023, la construction de logements collectifs sera soutenue par des incitatifs gouvernementaux favorables ainsi que par une demande accrue de maisons en rangée et de logements locatifs.
- Lorsque les marchés seront de nouveau équilibrés, il y aura une augmentation graduelle des mises en chantier de maisons individuelles en 2024, qui se poursuivra en 2025.

Figure 1 : En 2022, les ventes de maisons en rangée ont atteint un niveau record à Regina, alors que celles de maisons individuelles ont diminué



Source : Association canadienne de l'immeuble

L'inquiétude quant à la disponibilité limitée des terrains pour la construction résidentielle pourrait se concrétiser d'ici 2025. Si les constructeurs veulent répondre à la demande issue de la migration internationale à Regina, ils devront attendre longtemps pour que des terrains soient viabilisés. Cette situation réduirait davantage l'offre de logements à Regina vers 2025.

Le marché locatif demeurera tendu, car le taux d'inoccupation se rapprochera de creux historiques jusqu'en 2025

Pour les deux prochaines années, nous prévoyons que le taux d'inoccupation continuera de diminuer et que le loyer moyen des logements de 2 chambres augmentera. La demande de logements locatifs sera soutenue par l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux et l'accroissement de la migration internationale.

- En 2023, la hausse des charges de remboursement hypothécaire poussera certaines familles à opter pour la location plutôt que pour la propriété. La demande de logements locatifs s'en trouvera renforcée et le taux d'inoccupation, réduit.
- Alors que le taux d'inoccupation diminuera, le loyer moyen devrait augmenter plus rapidement que la moyenne sur 10 ans.
- Avec l'arrivée de logements neufs sur le marché locatif et la baisse du taux d'inoccupation, une forte croissance du loyer moyen des logements de 2 chambres est prévue d'ici 2025.

L'abordabilité du marché locatif continuera d'être une préoccupation à Regina pour cette période de prévision. Dans le passé, lorsque le taux d'inoccupation est descendu sous la barre des 3 % à Regina, la croissance du loyer moyen s'est accélérée. Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation descendra sous les 3 %. Les familles qui envisagent de louer un logement à Regina pourraient ainsi faire face à une hausse des loyers et à un resserrement du marché.

Tableau des prévisions — RMR de Regina

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	288	405	321	250	400	280	680	300	1 300
Logements collectifs	478	578	616	490	700	320	800	220	1 080
Tous types de logements confondus	766	983	937	740	1 100	600	1 480	520	2 380
Marché de la revente									
Ventes MLS®	3 748	4 523	4 529	3 300	4 400	3 400	4 800	3 700	5 000
Prix MLS® moyen (\$)	306 450	326 785	321 612	303 700	338 800	297 300	367 900	293 000	402 700
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	7,4	7,0	3,2	2,8		2,4		2,0	
Loyer, 2 chambres (\$)	1,152	1,156	1,186	1,220		1,260		1,290	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

SASKATOON



Taylor Pardy
Spécialiste principal,
Connaissance du marché



Peter Nelson
Analyste principale, Économie

« L'augmentation de la croissance démographique et de l'activité économique dans la région devrait stimuler la demande de tous les types de logements dans les prochaines années. Ces facteurs contribueront à l'augmentation des mises en chantier, des ventes et des prix, mais ils feront diminuer le taux d'inoccupation sur le marché locatif. »

FAITS SAILLANTS

- Nous prévoyons un ralentissement de la croissance annuelle des prix en 2023 en raison d'un changement dans la composition des ventes en faveur des logements collectifs. La croissance devrait ensuite s'intensifier en 2024 et en 2025.
- Dans l'ensemble, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer légèrement en 2023, puis augmenter en 2024 et en 2025. Les mises en chantier de logements collectifs devraient quant à elles demeurer élevées au cours de la période de prévision.
- Nous prévoyons que la demande de logements locatifs restera forte jusqu'en 2025. Sa vitalité sera largement attribuable à la forte croissance démographique dans la région, qui fera diminuer le taux d'inoccupation au cours des prochaines années.

La croissance annuelle des prix ralentira en 2023, puis s'accélérera en 2024 et en 2025

Nous prévoyons une croissance des prix de moins de 1 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon en 2023. Les prix seront beaucoup influencés par un changement dans la composition des ventes, qui seront davantage concentrées dans les gammes de prix inférieures au premier semestre de l'année. La croissance poursuivra donc la tendance observée en 2022. Les ventes avaient alors diminué, surtout celles de maisons individuelles à prix plutôt élevés, en raison de la hausse des taux hypothécaires. Nous prévoyons toutefois un redressement des ventes dans les segments du marché où les prix sont élevés. Les ventes devraient revenir plus près des normes historiques au deuxième semestre de 2023, à mesure que s'estompera l'impact initial de la hausse des taux sur les acheteurs potentiels.

Malgré une baisse des ventes en 2022, les stocks de logements existants (inscriptions courantes) sont demeurés près de leurs niveaux de 2009. Ils se sont maintenus car les nouvelles inscriptions ont diminué au même rythme que les ventes. C'est une tendance que nous avons observée du début de 2021 jusqu'au moment où les taux hypothécaires se sont mis à augmenter fortement. En général, les nouvelles inscriptions ont suivi une tendance constante à la baisse, même lorsque les prix étaient à la hausse. C'est pourquoi il n'y a aucune accumulation importante de stocks de logements existants (voir la figure 1). Cette tendance expose nos prévisions de prix à un risque à la hausse, selon la trajectoire future des nouvelles inscriptions et, par la suite, des stocks de logements existants.

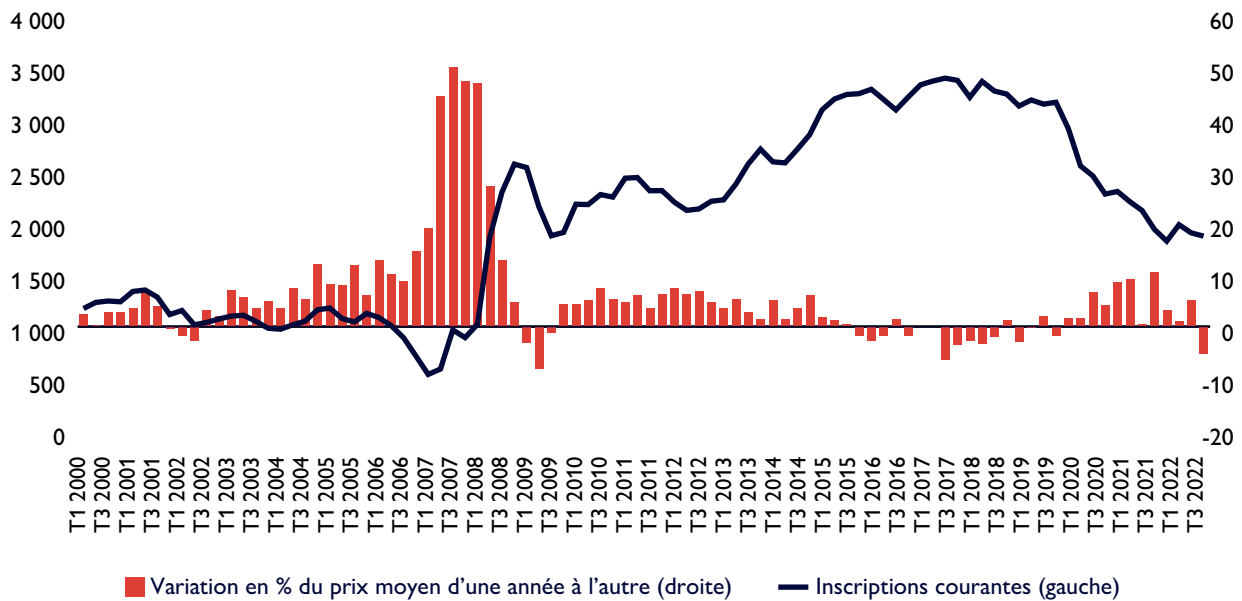
Si les ventes s'améliorent comme prévu durant l'année, mais que les nouvelles inscriptions ne suivent pas le rythme ou continuent de diminuer, la pression à la hausse sur les prix s'intensifiera. Selon nos prévisions actuelles, la pression à la hausse sur les prix s'accroîtra au deuxième semestre de 2023. Nous prévoyons ensuite une augmentation des ventes, une baisse des inscriptions et un retour de la composition des ventes aux normes historiques. Ces facteurs auront pour effet d'accélérer la croissance des prix en 2024 et en 2025.

L'attente sous-jacente à nos prévisions est que l'économie de Saskatoon continuera de croître fortement et qu'elle bénéficiera des investissements faits dans la province. La demande pour les exportations de la Saskatchewan, notamment le pétrole, le gaz naturel, la potasse, l'uranium

et les produits agricoles, demeure vigoureuse et se reflète dans les prix. La phase 1 du projet de construction de la mine de potasse Jansen de BHP, estimée à plus de 7 milliards de dollars, se déroule à proximité de la RMR. La mine devrait stimuler l'économie de la région, sans compter les autres investissements dans le secteur minier, les infrastructures et le secteur manufacturier.

Nous prévoyons que l'amélioration des conditions économiques et l'abordabilité relative des logements dans la RMR de Saskatoon continueront d'y attirer beaucoup de personnes. La région de Saskatoon connaît une migration internationale record. Cette migration, conjuguée à l'augmentation générale de la croissance démographique, devrait soutenir la demande pour tous les types de logements et modes d'occupation jusqu'en 2025.

Figure 1 : Inscriptions courantes et variation en pourcentage du prix moyen, d'une année à l'autre, RMR de Saskatoon



Source : Association canadienne de l'immeuble

2022Q3

Les mises en chantier devraient diminuer légèrement en 2023, puis augmenter en 2024 et en 2025

La hausse des taux hypothécaires qui s'est poursuivie tout au long de 2022 a nui à la demande de logements à prix élevé, surtout dans le segment des maisons individuelles. Cette baisse de la demande aura une incidence sur les mises en chantier à court terme. Les stocks de maisons individuelles neuves sont passés de 88 unités en mai 2022 à 170 en février 2023. Cette augmentation contribuera vraisemblablement au ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles au premier semestre de 2023. En effet, les constructeurs tenteront d'écouler les logements invendus avant d'en construire d'autres. Il en résultera une baisse globale des mises en chantier d'habitations d'ici la fin de 2023.

Dans le segment des logements collectifs, les mises en chantier devraient demeurer élevées jusqu'en 2025. L'amélioration de la conjoncture économique et la croissance démographique dans la région seront à l'origine de cette vigueur. En 2023, la hausse des taux hypothécaires stimulera la demande de logements locatifs et de logements pour propriétaires-occupants relativement abordables. Les propriétés de prix plutôt abordable comprennent les jumelés, les maisons en rangée

et les appartements en copropriété. Les stocks de maisons en rangée et d'appartements en copropriété neufs touchent déjà des creux comparables à ceux de 2012 et de 2005, respectivement. Entre-temps, les mises en chantier d'appartements locatifs devraient demeurer vigoureuses jusqu'en 2025, car la forte migration vers la région stimulera la demande locative.

La croissance démographique devrait faire diminuer le taux d'inoccupation jusqu'en 2025, car la demande dépassera l'offre

Nous prévoyons que l'augmentation du solde migratoire vers la région de Saskatoon, alimentée par la migration internationale, fera diminuer le taux d'inoccupation des appartements jusqu'en 2025. Le taux d'inoccupation devrait diminuer graduellement au cours des prochaines années pour se situer à 1,8 % en 2025. Cette baisse surviendra malgré les nombreux appartements locatifs traditionnels en construction et les autres logements qui seront mis en chantier dans les prochaines années.

La diminution prévue du taux d'inoccupation exercera des pressions à la hausse sur les loyers. Par conséquent, de 2023 à 2025, la croissance du loyer moyen des appartements de 2 chambres sera supérieure à la moyenne sur 10 ans.

Tableau des prévisions — RMR de Saskatoon

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	774	965	913	830	1 170	780	1 250	750	1 320
Logements collectifs	1 135	1 675	1 746	1 470	2 130	1 520	2 450	1 550	2 680
Tous types de logements confondus	1 909	2 640	2 659	2 300	3 300	2 300	3 700	2 300	4 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 954	7 430	6 344	5 000	6 000	5 100	6 400	5 200	6 700
Prix MLS® moyen (\$)	328 571	349 648	354 002	344 000	365 000	349 000	405 000	355 000	439 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	5,9	4,8	3,4	2,5		2,0		1,8	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 166	1 183	1 243	1 300		1 370		1 430	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

WINNIPEG



Adebola Omosola
Analyste principale, Économie

« L'inflation et la hausse des taux hypothécaires continueront de nuire à la capacité d'emprunt des acheteurs potentiels. Par conséquent, nous nous attendons à ce que l'activité sur le marché de l'habitation et les prix de revente diminuent. »

FAITS SAILLANTS

- En dépit des faibles stocks, nous nous attendons à ce que les mises en chantier d'habitations diminuent en raison de l'augmentation des coûts de financement.
- Les propriétaires-occupants feront face à une capacité d'emprunt réduite. Par conséquent, nous prévoyons un ralentissement de l'activité sur le marché de la revente, malgré la croissance de la migration nette et l'amélioration de la conjoncture économique.
- Les prix devraient diminuer en 2023. Nous nous attendons toutefois à de modestes hausses des prix dans les années à venir, à mesure que le marché s'équilibrera.
- Une croissance de la demande supérieure à celle de l'offre sur le marché locatif pourrait causer une baisse du taux d'inoccupation et une progression du loyer moyen durant la période à l'étude.

L'activité sur le marché de l'habitation ralentira avant que l'amélioration de la conjoncture économique ne la rétablisse

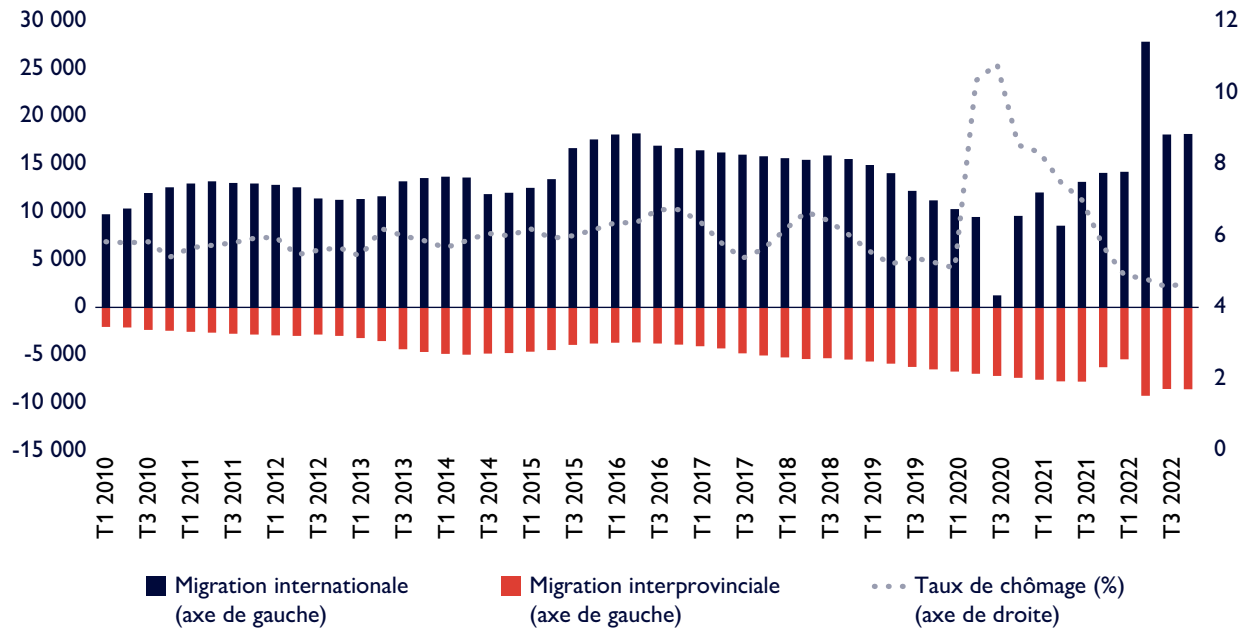
En 2023, l'activité sur le marché de l'habitation pourrait subir une pression à la baisse en raison des préoccupations liées à l'abordabilité. En effet, les taux hypothécaires demeureront élevés pour faire face à l'inflation. Cette pression pourrait diminuer au cours de l'horizon prévisionnel avec l'affaiblissement de l'inflation. Les facteurs économiques fondamentaux pourraient également soutenir l'activité sur le marché de l'habitation.

L'amélioration des facteurs économiques fondamentaux durant la période à l'étude pourrait stimuler la demande de logements. La stabilité de la migration nette et le faible taux de chômage pourraient expliquer cette hausse de la demande. La migration nette devrait demeurer élevée, car beaucoup de migrants internationaux s'installent dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg. De plus, le taux de chômage y est l'un des plus bas au pays. Ces facteurs contribueront au maintien d'un niveau démographique élevé au cours de la période de prévision.

La trajectoire de croissance économique post-pandémie au Manitoba devrait se poursuivre. Elle dépend de l'expansion des activités commerciales et de la croissance attendue des exportations du secteur de la fabrication qui profitera de la stabilité des prix des produits de base.

En raison de l'incertitude économique accrue, la RMR de Winnipeg pourrait subir d'autres effets négatifs si l'inflation et les taux d'intérêt élevés persistent plus longtemps que prévu.

Figure 1 : Tendence historique de la migration nette et du taux de chômage dans la RMR de Winnipeg



Sources : Conference Board du Canada et Statistique Canada

Malgré les faibles stocks, les mises en chantier d'habitations diminueront à cause de la hausse des coûts de financement

Les faibles stocks entraînent généralement une augmentation des mises en chantier d'habitations parce que les constructeurs sont confiants que leurs logements seront écoulés. Cependant, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait diminuer en 2023 dans la RMR de Winnipeg, malgré la faiblesse de l'offre sur le marché. Cette situation s'explique par la hausse des coûts de construction attribuable aux facteurs suivants : les conditions de financement rigoureuses, la hausse du coût des matériaux, les problèmes de la chaîne d'approvisionnement, l'inflation et la pénurie de main-d'œuvre.

La construction de maisons individuelles devrait ralentir, à mesure que la demande et les ventes dans ce segment du marché diminueront. Les mises en chantier de logements collectifs devraient également ralentir. Leur baisse s'expliquera par l'augmentation des coûts qui nuit à la capacité de construire des logements financièrement viables. Cependant, le nombre total de mises en chantier d'habitations pourrait augmenter en 2024 et en 2025.

L'activité serait soutenue par la faiblesse des stocks des années précédentes, la forte demande et le redressement des prix dans la RMR de Winnipeg.

Les transactions et les prix sur le marché de la revente devraient diminuer en 2023

Nous nous attendons à ce que les ventes MLS® baissent en 2023. Leur repli s'expliquera par la capacité d'emprunt réduite des acheteurs potentiels en raison de la hausse des taux hypothécaires. La demande d'habitations dans les gammes inférieures de prix pourrait demeurer stable. Cependant, les ventes d'habitations à prix élevé pourraient diminuer à cause de la persistance des préoccupations relatives à l'abordabilité. Comme les facteurs économiques fondamentaux devraient continuer de s'améliorer et que l'inflation devrait ralentir peu à peu, nous nous attendons à ce que l'activité sur le marché de la revente reprenne en 2024 et en 2025. L'accélération de la croissance démographique et les forts niveaux d'emploi dans la RMR de Winnipeg soutiendront davantage cette reprise.

En 2023, le prix MLS® moyen devrait diminuer en raison du ralentissement de l'activité sur le marché de la revente. Le prix moyen a culminé à environ 390 000 \$ au deuxième

trimestre de 2022. Il a ensuite baissé jusqu'à la fin de 2022. Nous nous attendons à ce qu'il diminue encore à mesure que la demande de logements baissera. Toutefois, le ralentissement de l'inflation et la détente des taux d'intérêt pourraient soutenir la croissance du prix moyen en 2024 et en 2025.

Le loyer moyen devrait augmenter en raison de la forte demande sur le marché locatif

La demande de logements locatifs devrait continuer de s'intensifier au cours de la période à l'étude par rapport à l'offre qui s'avère insuffisante. Cette demande accrue continuera d'être alimentée par l'amélioration des conditions de l'économie et du marché du travail. Les niveaux élevés de la migration internationale

y contribueront aussi. De plus, les coûts d'emprunt élevés, qui limitent l'accès des ménages à la propriété, joueront également un rôle.

Compte tenu de ces facteurs, le taux d'inoccupation devrait diminuer en 2023. Cependant, la croissance de la construction de logements locatifs au cours des années suivantes, dans le but d'accroître l'offre, pourrait faire augmenter les taux d'inoccupation en 2024 et en 2025.

On estime que le loyer moyen des appartements de 2 chambres augmentera tout au long de la période à l'étude. Quant à la croissance des loyers en 2023, elle devrait être relativement faible. Cette prévision s'explique par le maintien de la ligne directrice sur le taux légal d'augmentation des loyers de 0 % par le gouvernement du Manitoba. L'augmentation sera surtout attribuable aux appartements neufs et à d'autres propriétés non visées par cette ligne directrice dans la province.

Tableau des prévisions — RMR de Winnipeg

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 652	2 167	1 927	1 600	1 900	1 600	2 200	1 700	2 300
Logements collectifs	3 388	3 527	3 943	3 400	4 000	3 400	4 200	3 500	4 600
Tous types de logements confondus	5 040	5 694	5 870	5 000	5 900	5 000	6 400	5 000	6 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	14 416	16 952	13 594	12 200	13 300	12 300	13 800	12 200	14 200
Prix MLS® moyen (\$)	317 931	349 753	380 700	348 000	375 000	345 000	390 000	340 000	410 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,8	5,0	2,7	2,5		3,2		3,4	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 262	1 317	1 350	1 410		1 480		1 530	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

TORONTO



Dana Senagama
Spécialiste principale,
Connaissance du marché



Christopher Zakher
Analyste principal,
Connaissance du marché

« Les taux d'intérêt élevés et les coûts de la main-d'œuvre et des matériaux limiteront les mises en chantier en 2023. L'affaiblissement de la demande et la hausse des stocks devraient aussi faire baisser le prix des habitations. Une reprise graduelle de la croissance des mises en chantier et des prix est prévue en 2024 et en 2025. »

FAITS SAILLANTS

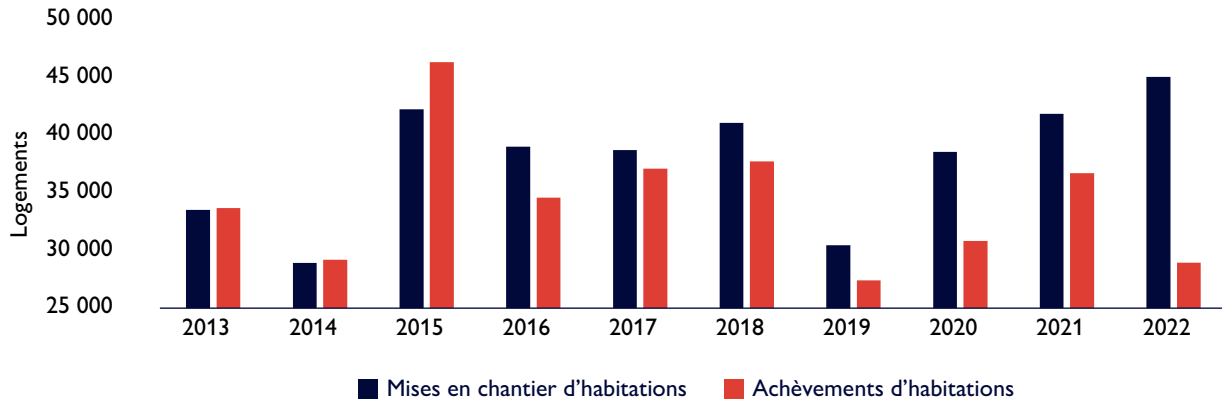
- Le nombre total de mises en chantier d'habitations chutera en 2023, puis augmentera en 2024 et en 2025. Les coûts accrus du financement, de la main-d'œuvre et des matériaux nuiront à la construction résidentielle.
- Le prix MLS® moyen dans la région du Grand Toronto devrait diminuer en 2023, puis augmenter au cours des 2 années suivantes. L'accès à la propriété demeurera difficile en raison des prix élevés dans la région.
- Les conditions du marché locatif resteront tendues, ce qui maintiendra une forte pression à la hausse sur les loyers.

De nombreux facteurs contribueront à la diminution des mises en chantier en 2023

Le nombre total de mises en chantier diminuera en 2023, puis se redressera en 2024 et en 2025. Les mises en chantier d'une année donnée dépendent principalement des ventes sur plan conclues au cours des 3 années précédentes. Les ventes sur plan de logements avec entrée privée ont fortement diminué en 2022. Résultat : il y aura une baisse des mises en chantier pour ce type d'habitation en 2023. Les ventes sur plan d'appartements en copropriété sont demeurées stables pendant la majeure partie des 4 dernières années. Toutefois, la hausse des coûts de construction, la pénurie de main-d'œuvre et l'augmentation des coûts de financement attribuable aux taux d'intérêt élevés limiteront les mises en chantier d'appartements en 2023.

Les arriérés de construction qui caractérisent toujours le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto pèseront aussi sur les mises en chantier. Le nombre total de logements en construction avait atteint un sommet historique à la fin de 2022, soit 101 000. Une bonne partie de ces logements étaient des appartements. Il faudra qu'un nombre accru d'ensembles résidentiels en cours soient achevés pour libérer les ressources nécessaires à la mise en chantier d'autres logements. La pénurie de main-d'œuvre et les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement ont fait chuter le nombre de logements achevés en 2022 (baisse de 21 % par rapport à 2021). Ce recul a également contribué au retard accumulé dans les logements à mettre en chantier (voir la figure 1).

Figure 1 : Les achèvements d'habitations ont diminué par rapport aux mises en chantier au cours des 3 dernières années dans la RMR de Toronto



Source : SCHL

Si les taux d'intérêt demeurent élevés plus longtemps que prévu, les mises en chantier pourraient être plus faibles que dans nos prévisions actuelles. Dans pareille situation, la demande se replierait (surtout pour les types de logements coûteux avec entrée privée) et les coûts de financement resteraient élevés. Il y aurait donc plus de retards que prévu dans les mises en chantier. Toute source supplémentaire d'instabilité mondiale risquant de nuire à la chaîne d'approvisionnement pourrait aussi faire diminuer les mises en chantier par rapport à nos prévisions.

Après un recul en 2023, les prix des habitations dans la RGT se redresseront en 2024 et en 2025

Le prix MLS® moyen dans la région du Grand Toronto (RGT) a atteint un sommet record en 2022. Selon nos prévisions, il diminuera en 2023, puis augmentera en 2024 et en 2025. Nous prévoyons que les ventes MLS® suivront une trajectoire semblable.

La persistance des taux hypothécaires élevés sera le principal facteur qui fera baisser le prix MLS® moyen en 2023. Nous avons estimé le revenu disponible qu'un ménage moyen devait avoir pour obtenir un prêt hypothécaire afin d'acheter

une habitation au prix moyen dans la RGT. Au quatrième trimestre de 2022, il lui aurait fallu un revenu disponible de près de 22 % supérieur à celui qu'il gagnait. Si les taux hypothécaires demeurent élevés en 2023, le revenu nécessaire à l'obtention d'un prêt hypothécaire le restera aussi. Par conséquent, les taux hypothécaires élevés en 2023 conduiront à :

- une baisse continue des prix;
- un changement dans la composition des ventes en faveur des logements à prix moindre (ce qui pèsera davantage sur le prix moyen).

Les taux hypothécaires devraient diminuer graduellement en 2024 et en 2025. Cette baisse ramènera sur le marché une partie des acheteurs découragés par les taux en 2022 et en 2023. Ce retour fera augmenter les ventes, qui seront stimulées par deux autres facteurs. L'importante cohorte des millénariaux y contribuera, car cette génération atteindra l'âge propice à l'accession à la propriété. La forte croissance démographique alimentée par l'immigration fera aussi croître les ventes. En effet, Toronto a de tout temps accueilli la plus grande part des migrants internationaux au Canada.

Entre-temps, les nouvelles inscriptions ne devraient pas beaucoup augmenter compte tenu du léger ralentissement économique de 2023. Elles seront ensuite dépassées par les ventes, en 2024 et en 2025, ce qui ranimera la pression à la hausse sur le prix moyen dans la RGT. De plus, l'offre de logements récemment achevés diminuera sur le marché de la revente, surtout en raison du repli des mises en chantier d'habitations avec entrée privée en 2023. C'est un autre facteur qui contribuera à la hausse des prix en 2024 et en 2025.

Deux risques à la baisse importants pourraient infirmer nos prévisions sur le marché de la revente :

- Si la récession en 2023 est plus sévère que nous le supposons dans nos projections, il pourrait y avoir de nombreuses pertes d'emplois. Les inscriptions sur le marché de la revente pourraient alors être plus élevées que prévu.
- Si les taux hypothécaires demeurent élevés pendant une période prolongée, les ménages très endettés pourraient se sentir obligés de vendre.

Dans les deux cas, les nouvelles inscriptions dépasseraient les ventes, ce qui donnerait lieu à des prix plus bas que prévu.

Les conditions du marché locatif demeureront tendues

Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels à Toronto diminuera légèrement durant la période à l'étude (de 2023 à 2025). Leur baisse maintiendra une forte pression à la hausse sur les loyers.

Plusieurs facteurs contribueront à la demande de logements locatifs en 2023 et par la suite :

- L'immigration, qui se maintiendra à des niveaux élevés, sera l'un des principaux moteurs de la demande. En effet, les nouveaux arrivants au pays, surtout les résidents non permanents, ont toujours eu une forte propension à louer.
- Le coût élevé de l'accession à la propriété dans la RGT continuera d'empêcher bien des locataires de quitter le marché locatif pour acheter une habitation. Par conséquent, certaines personnes qui hésitent entre louer et acheter opteront probablement pour la location. De même, certains acheteurs potentiels décideront de rester locataires plus longtemps.
- Si le marché du travail demeure tendu dans la région et que la forte progression des salaires se poursuit (surtout pour les jeunes, souvent locataires), la demande de logements locatifs augmentera.

Les moteurs de la demande décrits ci-dessus auraient un double effet. Ils feraient baisser le taux d'inoccupation moyen et augmenter le loyer moyen des logements de 2 chambres. Selon les estimations, beaucoup d'appartements locatifs seront achevés en 2023 et au début de 2024, ce qui atténuera la baisse du taux d'inoccupation moyen.

Comme il est indiqué dans notre *Rapport sur l'offre de logements*¹ d'octobre 2022, l'aménagement d'immeubles de logements locatifs traditionnels à Toronto semble de moins en moins viable. Il s'agit là du résultat de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, conjuguée aux coûts élevés des terrains. Dans la RMR de Toronto, les mises en chantier d'appartements locatifs ont diminué en 2021 et en 2022. Il pourrait en résulter un recul du nombre de logements achevés dans la deuxième moitié de la période de prévision. Leur baisse maintiendrait la croissance des loyers à un niveau élevé, étant donné la forte demande qui est attendue.

¹ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2022-11-fr.pdf?rev=a34487c0-92ed-4a61-930c-8b5c88329b6d>

Tableau des prévisions — RMR de Toronto

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	5 848	6 920	6 329	2 700	3 300	3 400	4 800	3 700	5 900
Logements collectifs	32 739	34 978	38 780	25 800	30 200	26 400	33 400	27 900	38 500
Tous types de logements confondus	38 587	41 898	45 109	28 500	33 500	29 800	38 200	31 600	44 400
Marché de la revente									
Ventes MLS®	95 577	122 125	75 643	60 000	74 000	70 200	91 800	77 000	107 000
Prix MLS® moyen (\$)	929 673	1 095 869	1 190 985	1 043 000	1 107 000	1 052 000	1 218 000	1 113 000	1 363 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,4	4,6	1,6	1,5		1,4		1,3	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 635	1 679	1 779	1 900		2 000		2 080	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

Tableau des prévisions — RMR de Oshawa

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	793	1 407	927	600	800	800	1 200	900	1 500
Logements collectifs	1 873	2 456	2 848	900	1 100	1 100	1 700	900	1 900
Tous types de logements confondus	2 666	3 863	3 775	1 500	1 900	1 900	2 900	1 800	3 400
Marché de la revente									
Ventes MLS®	12 300	14 091	9 489	7 000	10 900	8 100	11 100	8 800	12 200
Prix MLS® moyen (\$)	701 283	918 713	1 018 850	825 000	955 000	850 000	1 010 000	883 000	1 077 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,3	2,2	2,6	2,7		2,5		2,4	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 352	1 417	1 450	1 500		1 590		1 640	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

HAMILTON



Anthony Passarelli
Analyste principal, Économie

« Nous prévoyons que la demande de logements commencera à se rétablir en 2023, et que la tendance des prix va s'inverser pour se redresser jusqu'en 2025. »

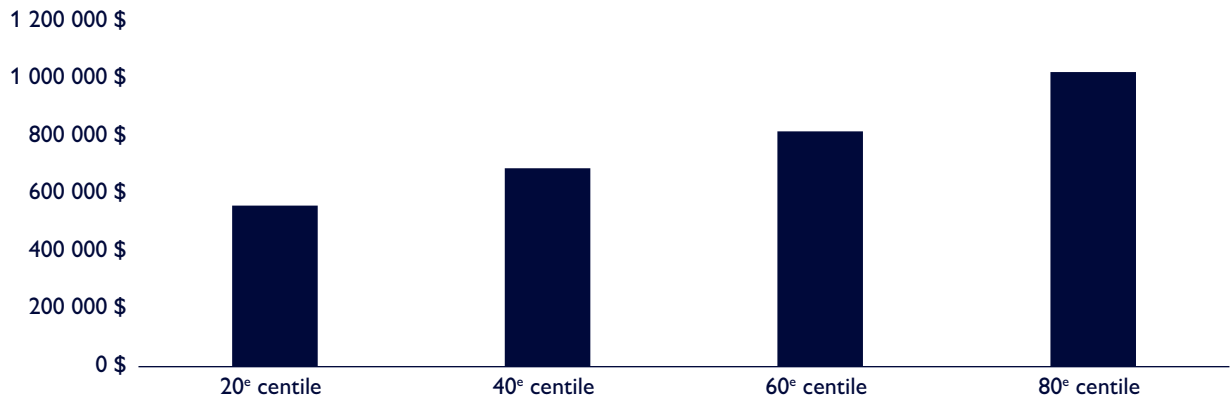
FAITS SAILLANTS

- Selon nos prévisions, le prix MLS® moyen touchera un creux en 2023, puis il augmentera peu à peu en 2024 et en 2025. Le redressement des ventes MLS® entraînera la remontée des prix. Il sera soutenu par la baisse des taux hypothécaires, la forte croissance démographique et l'amélioration des conditions économiques dès l'an prochain.
- Après avoir connu une quatrième année consécutive de mises en chantier d'habitations supérieures à la moyenne en 2023, les constructeurs réduiront la cadence de production en 2024. Les ventes sur plan sont au ralenti pour les projets d'ensembles de logements en copropriété qui ont récemment été lancés ou sont sur le point de l'être. Ce faible rythme des ventes pourrait retarder certaines de leurs dates de mise en chantier jusqu'en 2025.
- De 2023 à 2025, un nombre important d'habitations mises en chantier continueront d'être destinées au marché locatif. Les promoteurs augmenteront l'offre de logements locatifs traditionnels en prévision d'une forte demande sur le marché locatif. Celle-ci sera attribuable à la migration internationale élevée et à la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait demeurer inférieur à la moyenne historique, car la demande et l'offre de logements de ce type progresseront à des rythmes comparables. Par conséquent, le loyer moyen des appartements de 2 chambres continuera d'augmenter à un rythme plus rapide que l'inflation, ce qui aggravera les problèmes d'abordabilité.

Les mises en chantier connaîtront une baisse en 2024, puis un rebond en 2025

L'année 2023 marquera la quatrième année consécutive de mises en chantier supérieures à la moyenne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton. Cette situation s'explique par la vigueur persistante de l'activité dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). Plus particulièrement, nous nous attendons à ce que la construction commence pour un certain nombre d'ensembles d'appartements en copropriété dont les unités ont été vendues avant le ralentissement du marché de l'an dernier. Cette activité compensera la faiblesse des mises en chantier de maisons individuelles observée en 2023. Les ventes sur plan de maisons individuelles (bon nombre d'entre elles se vendaient plus de 1 000 000 \$) ont été les plus durement touchées par les nombreuses hausses des taux hypothécaires l'an dernier.

Les constructeurs commenceront probablement à réduire le nombre de mises en chantier en 2024. La demande de logements devrait toucher des niveaux très faibles plus tard en 2023. Par la suite, elle devrait commencer à se redresser peu à peu. Il faut donc s'attendre à une lenteur des ventes sur plan pour les projets d'ensembles de logements en copropriété qui ont récemment été lancés ou sont sur le point de l'être. Par conséquent, certaines dates de mise en chantier pourraient être reportées à 2025. Le redressement de la demande de logements neufs qui sont coûteux, comme les maisons en rangée et les maisons individuelles, pourrait accuser un retard. De ce fait, nous ne nous attendons pas non plus à ce que les mises en chantier de ces types de logements soient en hausse avant 2025.

Figure 1 : Centiles des prix de vente MLS® dans la RMR de Hamilton — 1^{er} janvier au 15 mars 2023

Sources : Association des courtiers immobiliers de Hamilton-Burlington, SCHL (calculs)

De 2023 à 2025, un nombre important de mises en chantier continueront d'être destinées au marché locatif. Les promoteurs augmenteront l'offre de logements locatifs traditionnels en prévision d'une forte demande sur le marché locatif. Celle-ci est attribuable à la migration internationale élevée et à la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants.

Le prix MLS® moyen suivra une tendance à la hausse après avoir touché un creux en 2023

Selon nos prévisions, le prix MLS® moyen touchera un creux en 2023. Il devrait ensuite augmenter graduellement au cours du reste de la période de prévision jusqu'en 2025. Une reprise des ventes MLS® entraînera une remontée des prix. Cette reprise devrait s'accélérer en 2024 et en 2025, grâce à une combinaison des facteurs suivants :

- la baisse des taux hypothécaires;
- la forte croissance démographique attribuable à un afflux grandissant de gens provenant d'autres pays et de la RMR de Toronto;
- l'amélioration des conditions économiques due au recul de l'inflation.

La progression du prix MLS® moyen sera limitée, car nous nous attendons à ce que l'équilibre du marché se maintienne de façon générale. Les taux hypothécaires devraient diminuer peu à peu jusqu'en 2025, mais ils demeureront supérieurs à ce qu'ils étaient au cours des 10 dernières années. Par conséquent, selon notre scénario de base, les ventes approcheront légèrement la moyenne de la région sur 10 ans d'ici 2025.

L'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants est faible à l'heure actuelle dans la région de Hamilton. Ainsi, le quintile supérieur de prix (80^e centile et plus) devrait connaître une croissance inférieure à celle des quintiles inférieurs de prix. Ce facteur limitera aussi la croissance du prix MLS® moyen. Du 1^{er} janvier au 15 mars 2023, le prix était égal ou supérieur à 1 025 000 \$ pour les habitations vendues se situant dans le 80^e centile de prix ou plus (figure 1). Seule une faible proportion de la demande supplémentaire générée par la croissance des salaires et la légère baisse des taux hypothécaires ira à ces habitations de prix élevé. Par conséquent, des sous-régions comme Burlington, Waterdown et Ancaster pourraient enregistrer des résultats inférieurs à la moyenne.

Le taux d'inoccupation demeurera faible de 2023 à 2025

Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait demeurer inférieur à la moyenne historique, car la demande et l'offre de logements de ce type augmenteront à des rythmes comparables. Le nombre de logements locatifs en construction a atteint un sommet inégalé en 30 ans cette année. Il demeurera élevé jusqu'en 2025 en raison des nombreux ensembles de logements qui seront mis en chantier. La demande de logements locatifs sera forte en raison des trois facteurs suivants :

- migration internationale élevée (y compris les résidents temporaires titulaires d'un permis d'études);
- croissance de l'emploi chez les jeunes ménages;
- faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants.

L'abordabilité des logements locatifs continuera de diminuer durant la période à l'étude (de 2023 à 2025) en raison de la faiblesse persistante du taux d'inoccupation. Nous nous attendons à ce que le loyer moyen des appartements de 2 chambres augmente à un rythme plus rapide que l'inflation. La croissance des loyers la plus forte se produira sans doute

en 2023. Les loyers des logements ayant changé de locataires continueront d'augmenter, et dépasseront les 20 % de hausse par an. Cette augmentation obligera sans doute de nombreux locataires actuels à conserver leur logement et à accepter le taux légal d'augmentation des loyers de l'Ontario établi à 2,5 %. Il s'agit du taux le plus élevé des 10 dernières années.

L'incertitude économique accrue augmente les risques de révision à la baisse de nos prévisions

Nos prévisions relatives au logement sont davantage soumises à des risques à la baisse qu'à des risques à la hausse. Si l'inflation devait être plus persistante que nos prévisions de référence, les taux d'intérêt demeureraient en hausse encore longtemps. Cette situation pourrait retarder la reprise de la demande de logements. Elle entraînerait ainsi une baisse des mises en chantier, des ventes MLS® et du prix MLS® moyen sous nos fourchettes de prévisions. Les promoteurs locaux ont souligné que la pénurie de matériaux de construction et de main-d'œuvre pourrait faire que le nombre de mises en chantier soit inférieur à nos prévisions.

Tableau des prévisions — RMR de Hamilton

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	529	738	821	550	650	550	700	650	850
Logements collectifs	2 902	3 449	2 709	3 050	3 500	2 450	3 100	2 450	3 250
Tous types de logements confondus	3 431	4 187	3 530	3 600	4 200	3 000	3 800	3 100	4 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	14 458	15 916	11 109	9 500	11 000	11 800	13 800	12 500	15 000
Prix MLS® moyen (\$)	692 419	868 452	962 801	825 000	915 000	840 000	970 000	860 000	1 040 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,5	2,8	1,9	2,0		2,2		2,5	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 291	1 362	1 438	1 525		1 600		1 675	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

LONDON



Musawer Muhtaj
Analyste principal, Économie

« La demande sur le marché de la revente fléchira en 2023, avec la baisse de l'abordabilité des propriétés, puis rebondira en 2024 et en 2025. Sur le marché locatif, déjà tendu, la demande continuera d'augmenter durant la période de prévision et favorisera la construction de logements collectifs. »

FAITS SAILLANTS

- Nous prévoyons une légère augmentation des mises en chantier en 2023. Elle sera alimentée par une hausse des mises en chantier de logements collectifs, segment de marché où la demande sera forte.
- Le prix MLS[®] moyen devrait encore baisser en 2023. Les taux hypothécaires élevés et les pressions inflationnistes nuiront à la capacité des ménages d'acheter une habitation.
- Nous prévoyons une augmentation des mises en chantier et du prix MLS[®] moyen en 2024 et en 2025. Leur hausse sera attribuable à l'amélioration de la conjoncture économique, au recul de l'inflation et à la baisse des taux d'intérêt.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels devrait augmenter légèrement de 2023 à 2025, car l'offre croîtra probablement plus vite que le nombre d'unités occupées. Néanmoins, le marché locatif demeurera tendu.

Mises en chantier en 2023 : maisons individuelles en baisse et logements collectifs en hausse

Selon nos prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2023 sous l'effet d'une baisse de la demande. Les taux hypothécaires devraient atteindre un sommet en 2023, ce qui limitera la demande sur le marché de la revente. Cette demande affaiblie laissera un bon nombre de logements invendus sur ce marché, ce qui fera baisser la demande de maisons individuelles neuves.

Malgré la baisse attendue du côté des maisons individuelles, le total des mises en chantier devrait augmenter légèrement en 2023, grâce aux logements collectifs. Ce type de logements est plus abordable que les maisons individuelles, ce qui les rend relativement attrayants dans un contexte de taux d'intérêt élevés. Parallèlement, la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants devrait stimuler la demande sur le marché locatif. Il sera donc nécessaire d'offrir un plus grand nombre de logements locatifs dans un marché déjà tendu.

Étant donné le nombre extrêmement élevé de logements en construction, nous prévoyons que les mises en chantier en 2024 seront semblables à celles de 2023. Les constructeurs devront sans doute achever les ensembles résidentiels déjà en cours avant d'en entreprendre de nouveaux. En revanche, à long terme, nous prévoyons que les mises en chantier s'intensifieront à l'approche de 2025. Le conseil municipal de London s'est récemment engagé à soutenir la construction de 47 000 logements d'ici 2031 pour atteindre les cibles provinciales.

Les pénuries de main-d'œuvre, la hausse des coûts de financement et les coûts élevés des matériaux représentent des risques pour nos prévisions. Ils pourraient tirer l'activité à la baisse par rapport aux prévisions de notre scénario de base. En raison de l'incertitude économique, nous envisageons un autre scénario pour 2023 (présenté dans l'aperçu national). Si la conjoncture économique correspondait à celle de notre second scénario, les risques à la baisse prévaudraient. Les mises en chantier d'habitations seraient alors inférieures à nos prévisions.

Le prix MLS® moyen continuera de diminuer en 2023, puis remontera en 2024

Nous prévoyons une baisse des ventes et du prix moyen en 2023 sur le marché de la revente. Le contexte des taux d'intérêt élevés continuera de nuire à la demande. En effet, les coûts de possession élevés diminuent la capacité des ménages à payer leurs frais de logement mensuels.

La réduction de la capacité d'épargne est un autre facteur qui fera baisser la demande. Et à son tour, la diminution de la demande aura une incidence sur le prix moyen. Épargner pour une mise de fonds sera difficile aussi pour d'autres raisons : les coûts élevés des dépenses non liées au logement et la dette des ménages par carte de crédit. Selon Equifax, la dépendance au crédit a augmenté. Au quatrième trimestre de 2022, les soldes des cartes de crédit au Canada avaient augmenté de 15 % en glissement annuel. Par ailleurs, la diminution de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants peut inciter certains acheteurs à opter pour des logements à moindre coût. Ce facteur exerce une pression à la baisse sur le prix moyen.

Par contre, le fait que le taux directeur ne devrait plus augmenter pourrait donner aux acheteurs potentiels la confiance nécessaire pour entrer sur le marché. De plus, la population de London devrait continuer de croître. L'immigration sera un facteur important de cette croissance, et les ménages d'immigrants auront besoin d'un logement. Certains choisiront d'acheter une habitation. Au fil du temps, ces facteurs pourraient contrebalancer la faiblesse de la demande attribuable aux coûts élevés de l'accession à la propriété. Des hausses trimestrielles graduelles pourraient s'ensuivre. Toutefois,

ces hausses de la demande ne seraient pas fortes au point d'entraîner une augmentation des ventes et du prix moyen en 2023.

Nous nous attendons à une hausse des ventes et du prix moyen en 2024 et en 2025. Selon nos prévisions, la conjoncture économique s'améliorera durant cette période. L'inflation se rapprocha du taux cible de la Banque du Canada, et les taux d'intérêt diminueront graduellement.

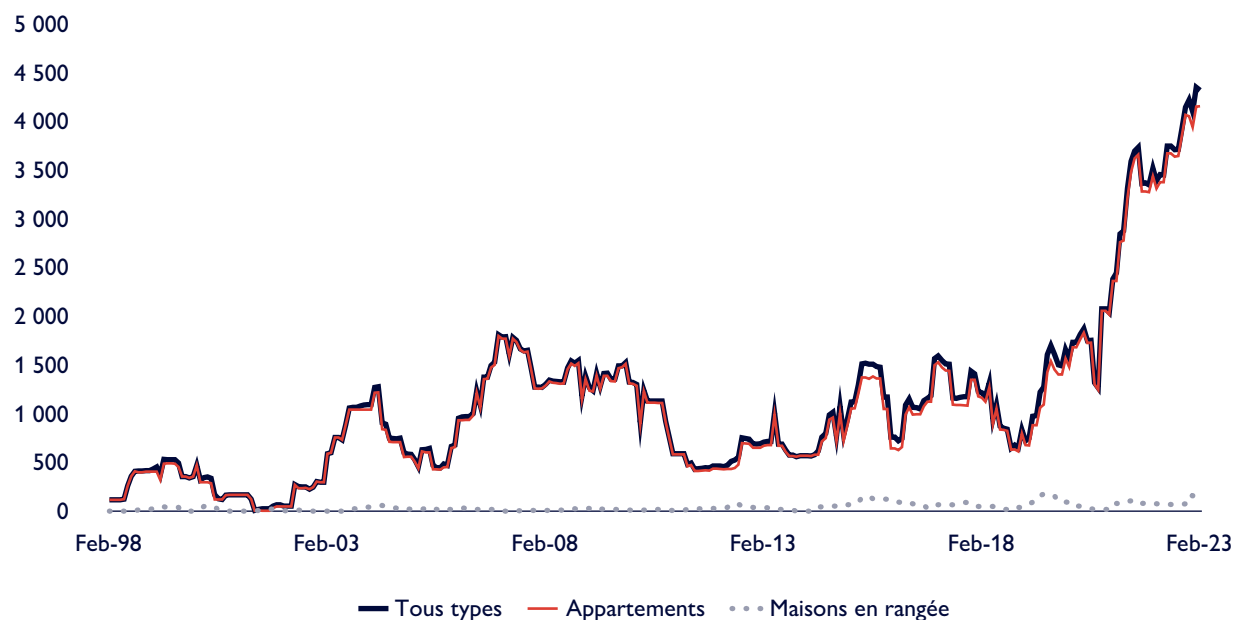
Il existe cependant des facteurs de risque à la baisse qui pourraient infirmer nos prévisions. Si la forte inflation persiste, la demande serait inférieure aux prévisions. Elle pourrait l'être aussi si les taux d'intérêt élevés, conjugués à un affaiblissement de l'économie, alourdissent le fardeau du service de la dette des ménages. Les ventes et le prix moyen se rapprocheraient alors probablement de la limite inférieure de la fourchette de prévisions.

Le taux d'inoccupation augmentera légèrement, mais demeurera à un niveau historiquement bas de 2023 à 2025

Nous prévoyons une légère hausse du taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels à London. La croissance démographique et la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants stimuleront la demande de logements locatifs. Toutefois, l'offre de nouveaux logements locatifs sur le marché devrait alléger la pression. À la fin de février 2023, la région métropolitaine de recensement de London comptait 4 320 logements locatifs en construction (figure 1). Nous prévoyons l'achèvement de la plupart de ces logements au cours des 3 prochaines années. Par conséquent, l'univers locatif devrait augmenter plus vite que le nombre de logements occupés tout au long de la période de prévision (de 2023 à 2025).

Malgré la hausse du taux d'inoccupation qui est prévue, le marché locatif demeurera tendu d'un point de vue historique. Ces conditions serrées maintiendront une forte pression à la hausse sur les loyers. Le loyer moyen des logements de 2 chambres augmentera encore en 2023 et jusqu'à la fin de la période à l'étude, ce qui minera l'abordabilité des logements locatifs.

Figure 1 : Nombre historique de logements locatifs en construction, RMR de London



Source : SCHL

Tableau des prévisions — RMR de London

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 727	2 284	1 268	1 100	1 300	1 100	1 400	1 200	1 600
Logements collectifs	2 535	3 308	2 093	2 000	2 400	1 900	2 400	1 900	2 700
Tous types de logements confondus	4 262	5 592	3 361	3 100	3 700	3 000	3 800	3 100	4 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	10 055	11 651	8 295	6 600	7 700	8 000	9 500	8 500	10 300
Prix MLS® moyen (\$)	488 570	636 434	717 137	630 000	675 000	650 000	730 000	690 000	810 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,4	1,9	1,7	2,0		2,2		2,4	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 207	1 275	1 393	1 480		1 560		1 630	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

KITCHENER-CAMBRIDGE-WATERLOO



David Carruthers
Senior Analyst, Economics

« Les premiers signes d'un retour des acheteurs se font sentir à Kitchener-Cambridge-Waterloo. C'est pourquoi nous prévoyons une reprise des ventes et une modeste hausse des prix au deuxième semestre de 2023. Cependant, la diminution des budgets et certains facteurs macroéconomiques devraient peser sur le marché de l'habitation. »

FAITS SAILLANTS

- Les facteurs macroéconomiques devraient exercer une pression à la baisse sur la construction. Toutefois, les nombreux projets immobiliers déjà entamés en réduiront les effets à court terme.
- La stabilité des taux hypothécaires et des prix devrait favoriser une reprise des ventes, surtout au deuxième semestre de 2023.
- Les fortes pressions de la demande sur le marché locatif pourraient s'atténuer légèrement, mais l'offre risque de ne pas être suffisante pour combler la demande.

La conjoncture économique devrait peser sur les mises en chantier, mais les projets d'ensembles prévus vont probablement se poursuivre

En 2023, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer légèrement par rapport à leurs niveaux de 2022. Elles seront limitées par les conditions de l'économie et du marché de l'habitation, notamment :

- les taux d'intérêt élevés;
- la baisse de la croissance du revenu et de l'emploi;
- la diminution des prix des habitations;
- l'incertitude accrue.

Les mises en chantier devraient reprendre en 2024 et en 2025, grâce au redressement des fondamentaux macroéconomiques et au resserrement du marché de la revente.

Les ensembles de logements collectifs étant longs à construire, les mises en chantier d'aujourd'hui sont influencées par les conditions passées et les attentes quant à l'avenir. Par conséquent, les conditions actuelles auront probablement un effet limité sur les mises en chantier à court terme. Les ensembles résidentiels dont le processus d'aménagement est déjà en cours iront de l'avant.

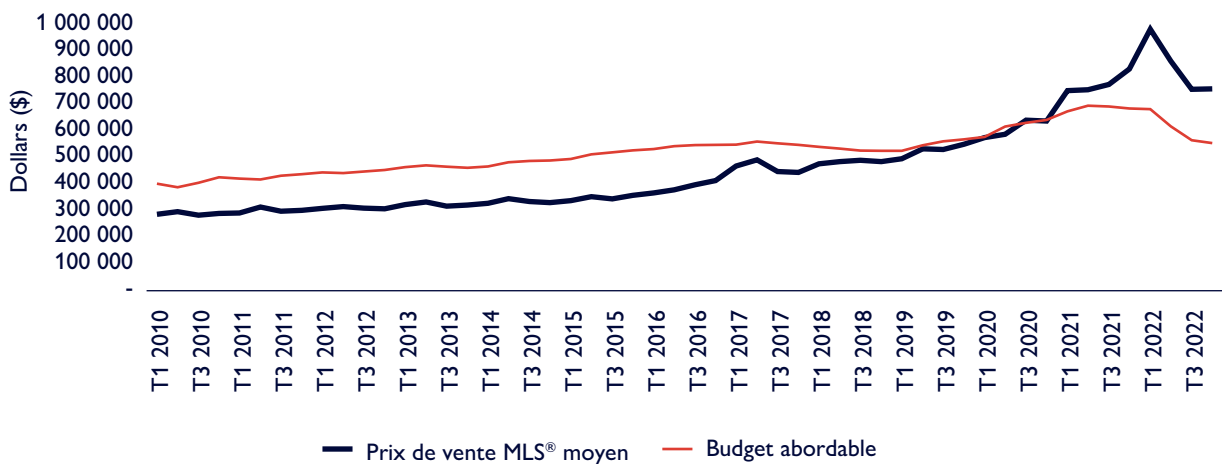
Les prévisions sur les mises en chantier de maisons individuelles pour la période de prévision reflètent la poursuite de la tendance observée à Kitchener-Cambridge-Waterloo (KCW). Dans cette RMR, il se construit de moins en moins de maisons individuelles. Les mises en chantier dans ce segment réagissent plus rapidement que dans d'autres segments. Mais en 2022, elles ont touché leur plus haut niveau depuis 2017, malgré une détérioration de la conjoncture économique. Les taux d'écoulement élevés pourraient maintenir la confiance des promoteurs dans leur capacité de vendre les logements achevés. Les promoteurs veulent éviter de subir les effets de la hausse des coûts de possession pour les logements qu'ils n'ont pas encore écoulés. Ensemble, ces facteurs permettent de prévoir une diminution modeste plutôt que marquée des mises en chantier de maisons individuelles par rapport à leurs niveaux récents.

La stabilité des taux hypothécaires et des prix devrait favoriser un regain d'intérêt chez les acheteurs, malgré les budgets réduits des ménages

Dans l'ensemble, le prix MLS® moyen devrait diminuer de 2022 à 2023. Les prix ont déjà chuté depuis les sommets exceptionnels atteints au début de 2022. Toutefois, par rapport au quatrième trimestre de 2022, une augmentation des prix est attendue durant l'année 2023 et se reflète dans nos prévisions.

Les consommateurs s'attendaient à subir une hausse des taux d'intérêt et à ne plus avoir les moyens d'acheter une habitation. Ces facteurs pourraient avoir contribué à la croissance des prix à la fin de 2021 et au début de 2022. En revanche, la hausse des taux hypothécaires et la chute des prix qui a suivi ont incité les acheteurs potentiels à attendre pour voir comment le marché allait évoluer. Cet attentisme a maintenu certains acheteurs potentiels à l'écart. En 2023, les acheteurs potentiels devraient effectuer leur retour sur le marché à mesure que les taux commenceront à se stabiliser. Ce changement devrait se traduire par une légère reprise de la croissance des prix et des ventes. Toutefois, nous prévoyons que les budgets réduits par la hausse des taux hypothécaires limiteront l'activité sur le marché.

Figure 1 : Les baisses budgétaires ont compensé les baisses de prix à KCW en 2022, et l'abordabilité demeure un défi de taille



Remarque : Budget abordable fondé sur des mensualités hypothécaires de 30 % du revenu familial, des taux hypothécaires traditionnels sur 5 ans, un amortissement sur 25 ans et une mise de fonds de 20 %.

Sources : Conference Board du Canada, Statistique Canada, fichier des familles T1, prix de vente MLS® moyen selon l'Association canadienne de l'immeuble, calculs de la SCHL.

Les renseignements sur le marché laissent entrevoir les premiers signes d'une reprise de l'activité, après les ventes extrêmement faibles du deuxième semestre de 2022. Ces signes comprennent une augmentation des offres multiples, un intérêt accru pour l'inscription de logements sur le marché et un certain retour des acheteurs de Toronto (dont le nombre a baissé à l'été et à l'automne). C'est signe que la région de KCW continue d'être relativement plus abordable que Toronto.

Dans notre scénario de base, les prévisions sur le prix MLS® moyen et les ventes pendant la période de prévision sont fondées sur les attentes relatives à la conjoncture macroéconomique présentées dans l'aperçu national. Si l'économie est moins préformante que prévu (comme dans l'autre scénario économique présenté pour le Canada), la reprise du marché de la revente de KCW sera lente.

La croissance de l'offre ne suffira pas à alléger les pressions continues de la demande sur le marché locatif

Les taux d'inoccupation devraient augmenter légèrement en 2023, mais demeureront inférieurs aux moyennes récentes et à long terme. Vu que le marché locatif demeurera tendu, les loyers devraient augmenter considérablement, mais pas aussi rapidement qu'en 2022.

Ces prévisions sur le marché locatif reflètent les attentes à l'égard de ce qui suit :

- les prix toujours inabordables et l'incertitude persistante sur le marché des logements pour propriétaires-occupants;
- la forte demande de logements locatifs de la population étudiante;
- les niveaux d'immigration élevés.

Tous ces facteurs ont contribué au resserrement observé en 2022. Ces pressions devraient persister en 2023, mais leur incidence pourrait s'atténuer. En effet, la stabilisation du marché de la revente pourrait aider les locataires à sortir du marché locatif, et les étudiants s'adapteront à leur nouvelle normalité.

Selon nos prévisions, l'offre insuffisante sur le marché locatif maintiendra la pression à la baisse sur le taux d'inoccupation en 2024 et 2025. Elle continuera aussi d'exercer une pression à la hausse sur les loyers. Les nombreux logements locatifs en construction pourraient alléger quelque peu ces pressions une fois qu'ils seront achevés. Toutefois, comme ces logements représentent une petite partie du parc locatif, il est peu probable que leur ajout sur le marché change beaucoup les perspectives.

Tableau des prévisions — RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	859	885	1 022	800	1 000	650	1 050	500	1 100
Logements collectifs	2 890	4 717	3 825	3 100	4 200	2 950	4 350	3 000	4 800
Tous types de logements confondus	3 749	5 602	4 847	3 900	5 200	3 600	5 400	3 500	5 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 639	7 809	5 901	5 200	6 400	5 300	6 700	5 400	7 000
Prix MLS® moyen (\$)	616 130	774 981	860 835	750 000	810 000	770 000	870 000	785 000	935 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,1	2,0	1,2	1,6		1,8		2,0	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 295	1 356	1 469	1 550		1 625		1 700	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

ST. CATHARINES-NIAGARA



Inna Breidburg

Analyste principale, Économie, Connaissance du marché

« La construction et les prix diminueront en 2023 sur le marché de l'habitation de St. Catharines-Niagara. La pénurie de main-d'œuvre pèsera sur la construction, tandis que les taux d'intérêt élevés réduiront les prix et la demande de logements pour propriétaires-occupants. »

FAITS SAILLANTS

- Les prix MLS® et les ventes diminueront en 2023, car les charges hypothécaires élevées limiteront la demande de logements pour propriétaires-occupants.
- La baisse prévue de la construction d'appartements sera la principale cause du recul des mises en chantier d'habitations.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs devrait continuer de diminuer, à mesure que les appartements récemment construits seront loués et que la construction de logements locatifs ralentira.

Les prix continueront de diminuer en 2023

Malgré la légère reprise attendue au deuxième semestre, nous prévoyons une baisse des prix MLS® et des ventes en 2023.

Les prix et les ventes diminuent depuis le début de 2022, année où les charges de remboursement hypothécaire sont devenues inabordable pour de nombreux acheteurs potentiels. Leur recul se poursuivra en 2023, car les taux hypothécaires demeureront élevés.

Vers la fin de 2023, les prix et les ventes se remettront à croître légèrement, car la demande refoulée se libérera. Les taux d'intérêt se seront alors stabilisés et la confiance des acheteurs aura augmenté. La hausse du prix moyen sera faible par rapport aux 2 dernières années en raison d'un changement dans la composition des ventes. Les ventes comporteront une proportion croissante d'habitations d'entrée de gamme, relativement abordables.

La construction ralentit pour tous les types de logements

Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2023, pour se rapprocher ensuite de leur moyenne historique sur 5 ans au deuxième semestre de 2024. La région continuera de se densifier, et nous prévoyons une augmentation de la proportion de maisons en rangée.

Durant la période de prévision, les mises en chantier d'appartements se maintiendront près de leur moyenne historique sur 5 ans. Toutefois, elles seront inférieures au niveau atteint en 2022, surtout dans le segment locatif. Les hauts taux d'intérêt et le prix élevé des terrains nuiront à la viabilité financière des ensembles résidentiels. La construction de certains d'entre eux

sera donc retardée. De plus, le nombre d'appartements en construction a atteint un sommet historique. Cette situation pourrait ralentir les mises en chantier, car les promoteurs affecteront leurs ressources à l'achèvement des ensembles en cours.

La pénurie de travailleurs spécialisés est aussi un obstacle à la croissance de la construction résidentielle. En effet, la persistance des postes vacants retarde et décourage l'ouverture de nouveaux chantiers.

Le marché locatif se resserre

Nous prévoyons un resserrement du marché locatif de St. Catharines-Niagara. Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels diminuera petit à petit en 2023 et en 2024. Il se rapprochera des niveaux d'avant la pandémie. La croissance des loyers, quant à elle, devrait demeurer autour de 5 %.

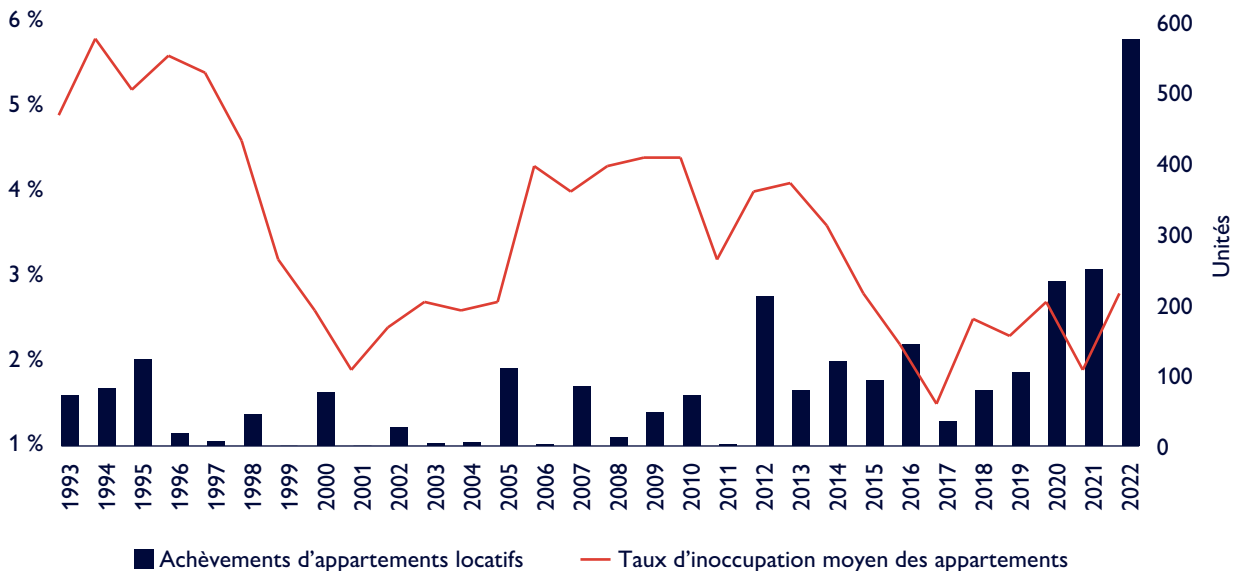
En 2022, l'offre de logements locatifs a connu sa plus forte hausse depuis les années 1990. Ce bond a fait monter le taux d'inoccupation de près de 1 point de pourcentage, soit à 2,8 %. Cette augmentation n'était pas attribuable à une demande limitée de logements locatifs, mais plutôt au moment où l'enquête a été réalisée. En effet, à ce moment-là, la plupart des ensembles neufs venaient d'être mis sur le marché et les logements n'avaient pas tous été loués. La majorité de ces logements seront occupés d'ici la fin de 2023.

Les facteurs qui ont favorisé la demande en 2022 persisteront pendant un certain temps. Le Canada s'est fixé des cibles d'immigration sans précédent, et une proportion croissante de personnes nouvellement immigrées choisissent la région de St. Catharines-Niagara. Les coûts de l'accession à la propriété toujours élevés sont un autre facteur responsable du resserrement du marché. La location devient ainsi le seul choix de logement possible pour beaucoup de ménages. En 2023, le nombre de logements locatifs achevés devrait demeurer élevé en raison des niveaux records de mises en chantier des derniers trimestres. Nous prévoyons toutefois qu'il diminuera en 2024.

Risques susceptibles d'infirmes les prévisions

Ces prévisions supposent une courte récession au milieu de 2023, suivie d'une reprise qui commencera plus tard dans l'année. Cette reprise se poursuivra en 2024 et en 2025. Toutefois, si l'inflation persistait et que les taux d'intérêt demeuraient élevés, la demande refoulée ne s'exprimerait pas, de sorte que l'augmentation prévue des prix et des ventes pourrait ne pas se concrétiser. Dans ce cas, la reprise ne commencerait qu'en 2024 ou en 2025.

Figure 1 : La construction de logements locatifs à son plus haut niveau en 30 ans



Source : SCHL

Tableau des prévisions — RMR de St. Catharines-Niagara

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 177	1 123	1 114	850	1 100	850	1 200	800	1 350
Logements collectifs	1 289	1 512	2 054	1 350	1 650	1 400	1 750	1 750	1 850
Tous types de logements confondus	2 466	2 635	3 168	2 200	2 750	2 250	2 950	2 550	3 200
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 962	9 241	5 928	5 200	6 100	6 000	7 400	6 200	8 050
Prix MLS® moyen (\$)	544 362	694 711	769 014	665 000	725 000	670 000	780 000	680 000	860 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,7	1,9	2,8	2,6		2,5		2,4	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 137	1 192	1 260	1 331		1 385		1 450	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

WINDSOR



Tad Mangwengwende
Analyste principal, Économie

« Les coûts élevés de l'accèsion à la propriété feront baisser le taux d'inoccupation et monter les loyers en 2023. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée limitera la construction, ce qui contribuera à la hausse des prix des habitations en 2024 et en 2025. »

FAITS SAILLANTS

- La construction résidentielle connaîtra une croissance modeste de 2023 à 2025. Windsor doit accroître son offre de logements, mais devra composer avec la pénurie de main-d'œuvre qualifiée.
- Les prix des habitations et les ventes diminueront en 2023, car les taux d'intérêt élevés limiteront la demande de logements pour propriétaires-occupants.
- Les coûts élevés de la propriété et la croissance démographique se répercuteront sur le marché locatif. Ces facteurs maintiendront le taux d'inoccupation à un bas niveau et alimenteront la hausse des loyers de 2023 à 2025.

La pénurie de main-d'œuvre limitera la croissance de la construction résidentielle

Nous prévoyons une augmentation modérée de la construction résidentielle de 2023 à 2025. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée, comme les inspecteurs en bâtiment et les travailleurs spécialisés, limitera le potentiel de croissance de la construction.

En 2023, le nombre total de mises en chantier d'habitations sera légèrement plus élevé qu'en 2022, année marquée par des conflits de travail. Cette augmentation sera principalement attribuable à la hausse du nombre de logements collectifs. De plus, les projets d'immobilisations concurrents et le départ à la retraite de travailleurs d'expérience pourraient aggraver les contraintes de main-d'œuvre du secteur de la construction.

Les prix des habitations continueront de diminuer en 2023, puis rebondiront en 2024 et en 2025

Nous prévoyons que les prix des habitations continueront de diminuer en 2023. Ce recul des prix sera provoqué par une baisse de la demande de logements pour propriétaires-occupants, attribuable aux coûts d'emprunt élevés. Au-delà de 2023, la demande de logements augmentera à mesure que les coûts d'emprunt se stabiliseront. En conséquence, les prix des habitations recommenceront à subir des pressions à la hausse.

Nous prévoyons ainsi une remontée des prix en 2024 et en 2025. Toutefois, leur croissance sera moins marquée qu'au cours des 2 dernières années, période où le marché a connu d'intenses surenchères. Il est peu probable que la concurrence entre les acheteurs soit aussi forte dans l'avenir. Le fait est que la migration d'acheteurs aux revenus relativement élevés en provenance de la région du Grand Toronto a diminué.

Les coûts d'emprunt élevés limiteront l'activité sur le marché de la revente

Les ventes de logements existants diminueront également en 2023, puis rebondiront en 2024. Les coûts d'emprunt relativement élevés limiteront la demande de logements, ce qui aura pour effet de réduire les ventes en 2023. Par la suite, sous l'effet de la stabilisation et de la baisse graduelle des coûts d'emprunt, la demande refoulée se libérera, ce qui fera augmenter les ventes.

Le taux d'inoccupation sur le marché locatif demeurera près de son creux record de 2023 à 2025

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la région métropolitaine de recensement de Windsor a touché un creux record de 1,8 % en 2022. Il devrait descendre à 1 % en 2023. Cette diminution résultera de la forte demande découlant de la croissance démographique. Elle sera aussi attribuable au choix des ménages de rester locataires et de retarder leur accession à la propriété. Par conséquent, les loyers devraient beaucoup augmenter.

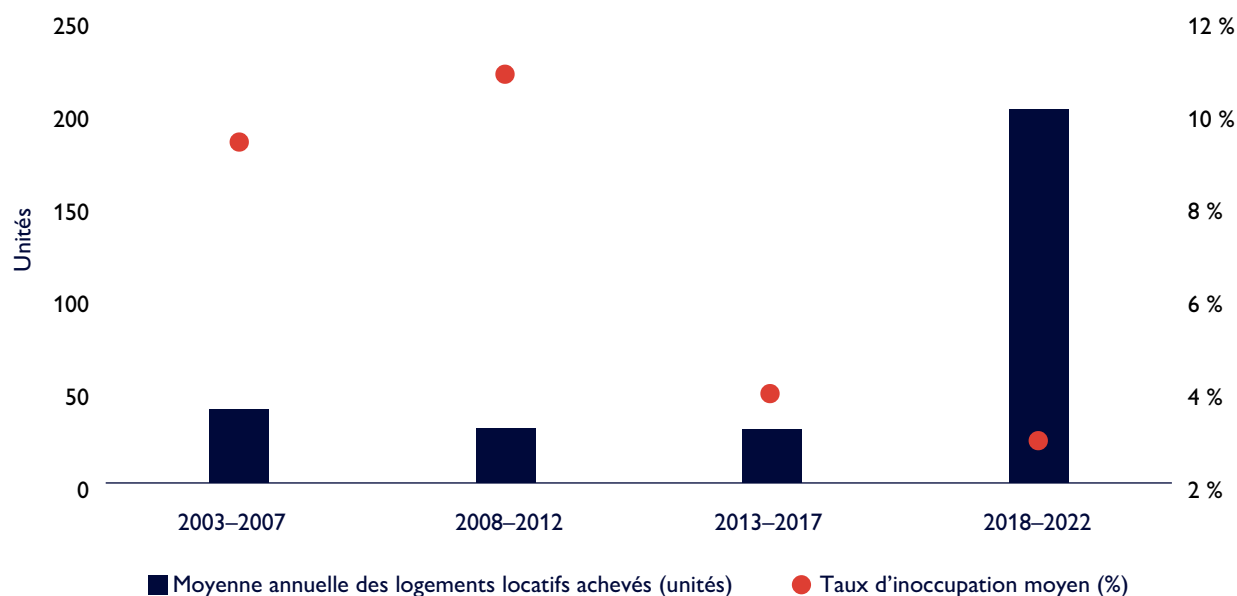
Nous prévoyons une légère hausse du taux d'inoccupation en 2024 et en 2025. Le taux augmentera parce que le grand nombre de logements collectifs achevés fera croître l'offre. Il augmentera aussi parce qu'à mesure que l'activité s'accroîtra sur le marché de la revente, le taux de roulement des locataires s'élèvera.

Nous nous attendons à une hausse des loyers au cours de la période de prévision. La croissance la plus forte est attendue en 2023, soit l'année où le taux d'inoccupation devrait être à son plus bas niveau. En effet, les appartements locatifs commencent à faire l'objet de surenchères à Windsor. La croissance démographique et l'offre qui demeurera limitée devraient intensifier cette concurrence.

Risques susceptibles d'inflirmer les prévisions

Les prévisions supposent que l'inflation diminuera en 2024. Si les pressions inflationnistes persistent et que les taux d'intérêt restent élevés plus longtemps que prévu, la hausse du taux de roulement des locataires et l'augmentation subséquente du taux d'inoccupation ne se concrétiseront pas. La progression des loyers serait alors probablement plus forte que prévu. Dans un tel scénario, les coûts de l'accession à la propriété demeureraient élevés, et la croissance des prix des habitations serait plus lente que dans les prévisions actuelles.

Les prévisions supposent également que l'offre de main-d'œuvre qualifiée augmentera lentement, compte tenu du temps qu'il faut pour trouver ou former de la main-d'œuvre. Si l'offre de main-d'œuvre qualifiée devait augmenter considérablement, la croissance des mises en chantier serait plus forte que dans nos prévisions.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation est à un niveau historiquement bas malgré un nombre record de logements locatifs achevés


Source : SCHL

Tableau des prévisions — RMR de Windsor

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	650	528	629	550	700	450	750	400	800
Logements collectifs	905	930	886	900	950	850	950	850	1 100
Tous types de logements confondus	1 555	1 458	1 515	1 450	1 650	1 300	1 700	1 250	1 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 121	8 255	6 246	5 300	6 200	6 000	6 900	6 500	7 800
Prix MLS® moyen (\$)	402 716	537 238	602 809	460 000	512 000	480 000	560 000	495 000	611 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,6	3,5	1,8	1,0		1,4		2,0	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 027	1 154	1 197	1 260		1 300		1 350	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

OTTAWA



Lukas Jasmin-Tucci
Spécialiste, Économie du logement

« Le marché se détendra suffisamment pour qu'une pression à la baisse s'exerce sur les prix, la première en près de 30 ans ».

FAITS SAILLANTS

- Le marché d'Ottawa continuera de s'éloigner d'un état de surchauffe et les prix devraient diminuer. Il s'agirait de la première baisse annuelle de prix en près de 30 ans pour la région d'Ottawa.
- L'impact de la hausse des taux d'intérêt devrait se faire sentir en 2023. Elle réduira la rentabilité des projets d'ensembles résidentiels. Ainsi, le nombre de mises en chantier devrait diminuer en 2023 pour les logements tant individuels que collectifs.
- La demande sur le marché locatif restera forte en 2023 et entraînera une autre baisse du taux d'inoccupation. La rareté des logements disponibles devrait exercer sur les loyers une pression à la hausse supérieure à celle enregistrée en 2022.

Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2023, surtout à cause des appartements

Selon nos prévisions, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2023 et 2024. En revanche, leur nombre remontera un peu à la fin de l'horizon prévisionnel, en 2025.

Des projets d'ensembles d'appartements retardés au cours des derniers mois devraient être mis en chantier au début de 2023. Toutefois, l'impact de la hausse des taux d'intérêt devrait finalement se faire sentir durant l'année. Elle réduira la rentabilité des ensembles résidentiels. Malgré une forte demande sur le marché locatif, les mises en chantier d'appartements devraient diminuer cette année. Une récession au cours de 2023 et les ressources limitées dans le secteur de la construction pourraient également contribuer au ralentissement prévu.

Nous nous attendons aussi à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée baisse en 2023. Les taux hypothécaires élevés ont entraîné une diminution de la demande pour ces types d'unités neuves, dont la construction ralentit depuis déjà plusieurs mois. Ces conditions inciteront les constructeurs à réduire davantage la cadence de production en 2023.

L'effet de la baisse des taux d'intérêt prévue plus tard en 2023 et 2024 ne devrait pas se faire sentir rapidement, en particulier pour les grands projets d'appartements. Le nombre total de mises en chantier devrait continuer de diminuer, mais il augmentera un peu vers la fin de l'horizon prévisionnel, soit en 2025.

Si les taux d'intérêt augmentent de nouveau en 2023, ils pourraient accentuer la baisse des mises en chantier cette année et retarderait la hausse d'activité prévue en 2025. La limite inférieure de notre fourchette de prévisions reflète ce scénario. Une telle situation nuirait à l'ajout de nouvelles unités locatives, alors que le besoin se fait fortement sentir dans la région.

Les prix diminueront en 2023, car la détente du marché de la revente se poursuivra

La demande de logements existants continuera de diminuer en 2023, et les ventes devraient encore reculer. Le prix moyen des habitations devrait également diminuer par rapport à 2022.

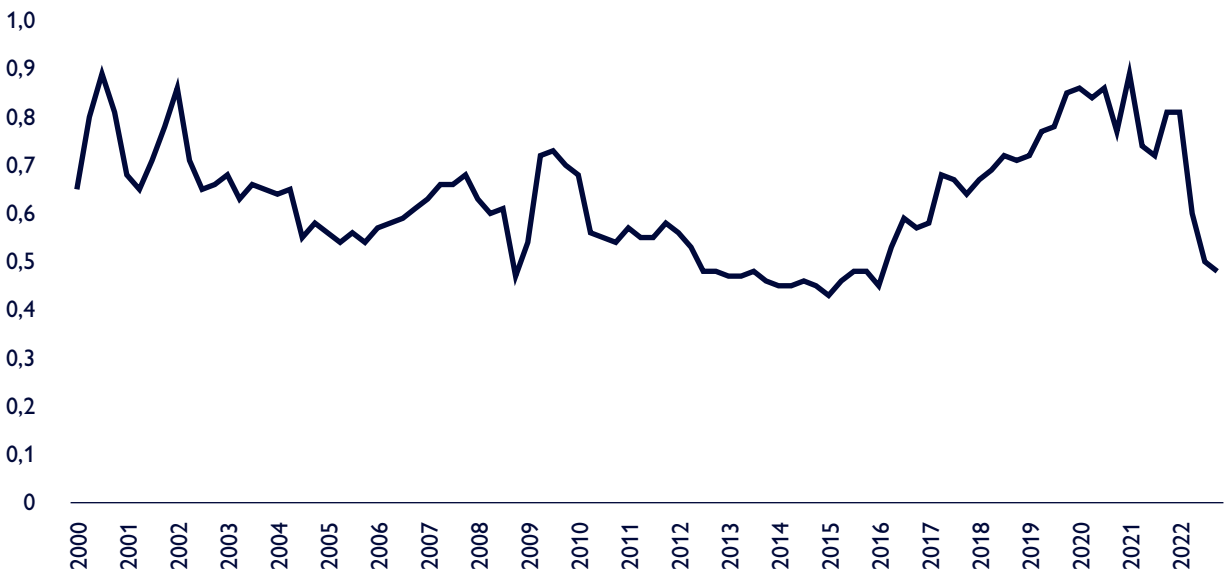
Les taux hypothécaires élevés resteront la principale cause du ralentissement de la demande. À cela s'ajoute la hausse des dépenses de consommation, qui réduit la capacité des ménages à épargner pour financer l'achat d'une habitation.

Avec le recul des ventes et la hausse des inscriptions, le marché d'Ottawa s'est détendu peu à peu en 2022, s'éloignant d'un état de surchauffe (voir la figure 1). Contrairement à 2022, le marché se détendra suffisamment pour qu'une pression à la baisse s'exerce sur les prix. Il s'agirait de la première baisse annuelle des prix en près de 30 ans pour la région d'Ottawa.

Cette correction des prix sera toutefois modérée. En effet, depuis le début de la pandémie, la région d'Ottawa a connu une croissance des prix moins rapide que les autres grands centres ontariens, à l'exception de Toronto. En dépit de ce recul, le niveau des prix sera encore élevé et l'abordabilité demeurera tout de même un enjeu préoccupant.

Par la suite, les ventes devraient reprendre leur croissance en 2024 et 2025, peu de temps après que les taux d'intérêt auront diminué. De plus, la migration sera forte, en particulier la migration internationale. Ainsi, la croissance de la demande exercera de nouveau une pression à la hausse sur les prix pendant le reste de l'horizon prévisionnel. Elle sera similaire aux hausses enregistrées avant la pandémie.

Figure 1 : Rapport ventes-nouvelles inscriptions, 2000–2022



Remarque : Données trimestrielles désaisonnalisées
Sources : ACI et SCHL (calculs)

Si, plutôt que de se stabiliser, les taux d'intérêt augmentaient de nouveau en 2023, ils accentueraient la baisse de l'activité sur le marché de la revente. Les ventes et les prix s'établiraient alors à la limite inférieure de la fourchette de prévisions.

Les conditions demeureront propices à une baisse du taux d'inoccupation

En 2023, comme en 2022, la demande forte devrait encore exercer une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation. Parmi les facteurs qui pourraient faire augmenter la demande de logements locatifs, on compte :

- l'immigration encore à la hausse;
- l'abordabilité qui devrait s'accroître, mais pas suffisamment, ce qui limitera l'accès à la propriété pour certains ménages locataires;
- l'offre qui n'augmentera pas assez rapidement.

La demande croissante et la rareté des logements disponibles devraient exercer une pression à la hausse sur les loyers. Cette hausse devrait être supérieure à celle enregistrée en 2022, qui était alors de 4,8 % pour les logements de 2 chambres.

Tableau des prévisions — RMR de Ottawa

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	2 867	3 276	2 559	1 750	2 250	1 550	2 050	1 500	2 100
Logements collectifs	7 083	6 945	8 473	6 750	8 050	6 250	7 750	6 500	8 300
Tous types de logements confondus	9 950	10 221	11 032	8 500	10 300	7 800	9 800	8 000	10 400
Marché de la revente									
Ventes MLS®	19 006	20 326	15 312	11 600	13 400	14 300	16 700	15 300	18 100
Prix MLS® moyen (\$)	529 613	646 139	691 727	640 000	700 000	634 000	746 000	640 000	810 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,9	3,4	2,1	1,3		1,0		1,5	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 517	1 550	1 625	1 725		1 800		1 850	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

GATINEAU



Lukas Jasmin-Tucci
Spécialiste, Économie du logement

« L'activité sur le marché de la revente ralentira de nouveau et engendrera une pression à la baisse sur les prix. »

FAITS SAILLANTS

- En 2023, la demande de propriétés devrait diminuer en raison des taux hypothécaires élevés et d'un ralentissement de la croissance de l'emploi. Cela devrait mettre fin à la forte croissance des prix, lesquels sont déjà en baisse depuis quelques mois.
- La construction résidentielle devrait ralentir peu à peu, rattrapée par l'effet de la hausse des taux d'intérêt. Malgré cette baisse, le nombre total de mises en chantier en 2023 devrait demeurer historiquement élevé.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs est faible depuis 2018 et devrait le rester au moins en 2023. Le redressement du bilan migratoire se poursuit, signe que la demande sur le marché locatif devrait continuer de croître à court terme.

L'activité sur le marché du neuf devrait diminuer graduellement

Après avoir atteint en 2022 son plus haut niveau en plus de 50 ans, la construction résidentielle devrait ralentir peu à peu. Elle sera rattrapée par la hausse des taux d'intérêt. La disponibilité limitée de la main-d'œuvre et des matériaux dans le secteur de la construction pourrait aussi réduire la capacité d'ajouter de nouvelles unités. Malgré la baisse de la construction résidentielle, le nombre total de mises en chantier en 2023 devrait demeurer historiquement élevé. Il sera comparable aux niveaux d'activité de 2019 à 2021.

Bien des logements collectifs ont été mis en chantier au cours des derniers mois, et beaucoup d'autres projets d'ensembles résidentiels pourraient être entrepris en début d'année. Jusqu'à présent, l'impact de la hausse des taux d'intérêt ne s'est pas fait sentir sur le nombre de mises en chantier d'appartements. Éventuellement, les taux d'intérêt élevés nuiront à la rentabilité des nouveaux projets, qui seront moins nombreux.

Cette baisse des mises en chantier de logements collectifs surviendrait même si le besoin de logements supplémentaires est pressant pour améliorer l'abordabilité, surtout sur le marché locatif.

Les grands immeubles d'appartements locatifs continueront malgré tout de constituer l'essentiel des mises en chantier. Le faible taux d'inoccupation continue de justifier un fort niveau de construction dans ce marché.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer dès 2023. La construction dans ce segment s'est intensifiée de 2020 à 2022. La demande était alors en hausse surtout en raison de la pandémie qui a entre autres permis de s'éloigner des grands centres grâce au télétravail. Le regain de popularité des maisons individuelles s'estompe et à cela s'ajoute des coûts d'emprunt élevés. Face à une diminution de la demande, les constructeurs s'ajusteront rapidement.

Les taux d'intérêt devraient se stabiliser en 2023 et diminuer par la suite. Les promoteurs devraient ainsi planifier de plus en plus de projets d'ensembles résidentiels. On pourrait donc observer une hausse des mises en chantier de logements collectifs à la fin de l'horizon prévisionnel. La limite inférieure de la fourchette de prévisions reflète un scénario où les taux d'intérêt augmentent de nouveau en 2023.

L'activité sur le marché de la revente ralentira encore et engendrera une pression à la baisse sur les prix

En 2023, le ralentissement devrait se poursuivre; le nombre de transactions sur le marché de la revente devrait connaître une deuxième baisse annuelle. Les prix de revente ont continué d'augmenter en 2022 malgré la baisse de la demande, mais cette tendance devrait prendre fin en 2023. La baisse est déjà amorcée depuis quelques mois.

La hausse des taux hypothécaires et le ralentissement de la croissance de l'emploi sont les principaux facteurs qui pourraient modérer la demande sur le marché de la revente.

Les inscriptions en vigueur devraient également continuer d'augmenter, puisque la plus faible demande permettra enfin une accumulation de l'offre. Cette situation exercera donc une pression à la baisse sur le prix moyen. Toutefois, l'offre est encore faible d'un point de vue historique (voir la figure 1) et le demeurera malgré sa croissance. Ainsi, les conditions de marché à l'avantage des vendeurs persisteront en 2023 et la baisse des prix devrait être modérée.

Le resserrement des conditions de marché dès 2024 devrait exercer une pression à la hausse sur les prix pour la suite de l'horizon prévisionnel. Ainsi, les prix devraient revenir à leur niveau de 2022 et même le dépasser.

Par contre, la correction des prix de 2023 s'accroîtrait si les taux d'intérêt augmentaient à nouveau tout au long de l'année. La limite inférieure de la fourchette de prévisions reflète ce scénario.

La pression à la baisse sur le taux d'inoccupation devrait demeurer soutenue en 2023

Le faible taux d'inoccupation observé depuis 2018 devrait persister au moins en 2023. Cette situation devrait continuer d'exercer une pression à la hausse sur les loyers. Ceci aggravera les problèmes d'abordabilité du logement que vivent les locataires.

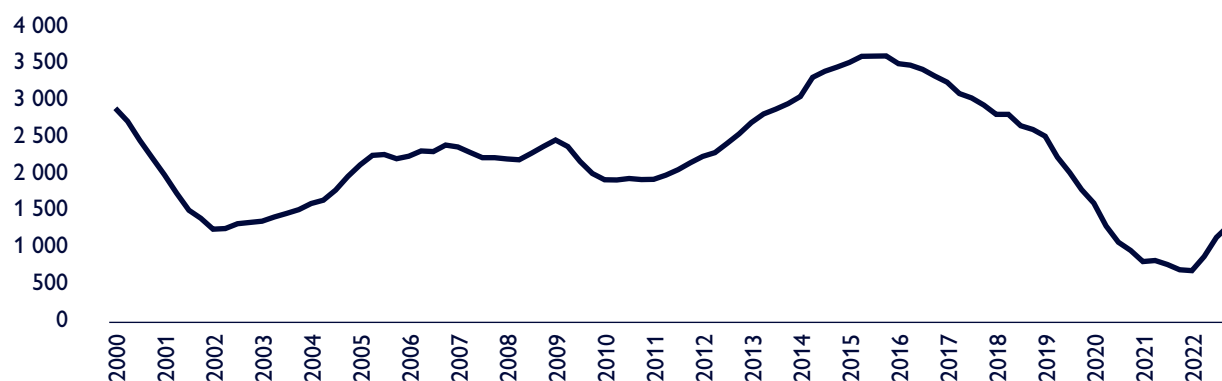
Le bilan migratoire continue de se redresser et dépassera les niveaux d'avant la pandémie. C'est signe que la demande sur le marché locatif devrait continuer de croître à court terme. Les migrants sont une source importante de la demande de logements locatifs.

D'autres facteurs à long terme continuent d'exercer leur influence. Par exemple, des baby-boomers quittent progressivement leur propriété pour emménager dans des logements locatifs, ce qui fait croître la demande vu leur poids démographique.

Par la suite, une stabilisation de la migration et la détente du marché de la revente pourraient relâcher la pression à la baisse exercée sur le taux d'inoccupation. Ainsi, le taux d'inoccupation cesserait de diminuer et pourrait se stabiliser à un niveau un peu plus élevé en 2024 et 2025.

Le taux d'inoccupation demeurera toutefois faible d'un point de vue historique. Le ralentissement des mises en chantier pourrait contribuer à la pénurie de logements locatifs lorsque son impact se fera sentir sur les achèvements.

Figure 1 : Inscriptions en vigueur, 2000-2022



Remarque : Données trimestrielles désaisonnalisées
Sources : APCIQ par Centris^{MD} et SCHL (calculs)

Tableau des prévisions — RMR de Gatineau

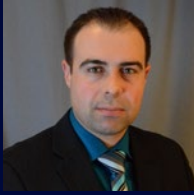
	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	544	727	612	450	550	350	500	250	450
Logements collectifs	2 540	2 332	3 379	2 500	3 300	2 350	3 550	2 250	3 850
Tous types de logements confondus	3 084	3 059	3 991	2 950	3 850	2 700	4 050	2 500	4 300
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	5 927	6 016	4 772	3 500	4 500	3 600	5 200	3 500	5 500
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	316 920	406 632	463 274	425 000	485 000	405 000	517 000	400 000	575 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,6	1,1	0,8	1,0		1,5		1,5	
Loyer, 2 chambres (\$)	950	1 035	1 269	1 370		1 450		1 510	

Sources : SCHL, Centris^{MD}

APCIQ par Centris^{MD}. Centris^{MD} contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

MONTRÉAL



Francis Cortellino
Spécialiste principal, Connaissance du marché

« En 2023, le marché immobilier de la région de Montréal connaîtra une baisse des mises en chantier, des ventes, des prix et du taux d'inoccupation. En fait, seulement les loyers seront à la hausse. »

FAITS SAILLANTS

Le manque d'abordabilité, un marché de l'emploi moins dynamique et une faible confiance des consommateurs feront reculer la demande en 2023. Par conséquent, les prix et les transactions sur le marché de la revente seront en baisse durant cette période.

Le nombre total de mises en chantier d'habitations baissera en 2023, car :

- L'essoufflement de la construction se poursuivra dans le segment des maisons.
- Un faible nombre de projets de copropriétés neuves sont prévus, et les ventes sur plan seront moins rapides en raison du contexte économique incertain.
- Les hausses de coûts nuiront à la rentabilité des ensembles locatifs et limiteront la création de nouveaux ensembles.

Malgré un ajout record de nouvelles unités locatives, le taux d'inoccupation baissera en 2023 en raison d'une forte demande (migration élevée, difficulté d'accéder à la propriété).

En 2024 et 2025, à mesure que les taux hypothécaires diminueront et que l'économie reprendra de la vigueur, les mises en chantier, les ventes et les prix devraient recommencer à augmenter.

Solde migratoire élevé et forte demande de logements locatifs en vue

Le solde migratoire a fortement baissé au Québec durant la pandémie (voir la figure 1). Avec l'ouverture des frontières et le retour à une certaine normalité, le bilan migratoire a entamé un rebond et a atteint un niveau record en 2022.

Les cibles d'immigration resteront probablement inchangées au Québec, et la province accueillera de nombreux résidents non-permanents (étudiants internationaux, travailleurs temporaires, demandeurs d'asile). Ainsi, le solde migratoire au Québec et dans la région de Montréal restera élevé au cours des prochaines années.

Ce facteur contribuera à soutenir fortement la demande de logements locatifs.

Sur le marché du travail, l'emploi dépasse actuellement son niveau pré-pandémique et le taux de chômage est à un creux historique.

Cependant, le ralentissement économique qui devrait avoir lieu en 2023 viendra freiner cette croissance de l'emploi et fera augmenter quelque peu le taux de chômage. Ce contexte économique et financier incertain fera que moins de ménages seront enclins à acquérir une propriété.

La conjoncture stimulera une fois de plus la demande sur le marché locatif.

Recul des mises en chantier en 2023

Après avoir atteint en 2021 leur niveau le plus élevé en 30 ans, les mises en chantier ont diminué de 25 % en 2022. En 2023, elles continueront de se replier de manière importante.

Cette perspective nous éloigne donc du nombre de mises en chantier nécessaire afin de rétablir l'abordabilité sur le marché immobilier montréalais et québécois.

Le repli sera plus accentué du côté des appartements que des maisons (individuelles, jumelées et en rangée). Il sera aussi plus grand dans le segment des appartements locatifs que dans celui des copropriétés.

Malgré cette baisse, les mises en chantier de logements locatifs demeureront le moteur de la construction. Elles seront encore favorisées par les faibles taux d'inoccupation que l'on enregistre dans plusieurs secteurs de la RMR.

Par contre, certains éléments limiteront les mises en chantier dans ce segment en 2023 :

- La rentabilité des projets d'immeubles locatifs sera minée par les coûts élevés de financement et de construction.
- La quantité accrue de logements locatifs disponibles dans les secteurs centraux a limité et continuera de limiter le nombre de nouveaux immeubles.

Du côté des appartements locatifs en résidences pour aînés, peu d'unités ont été mises en chantier en 2022. La construction d'appartements dans ces résidences devrait rester faible en 2023. Ces ensembles d'habitations font aussi face à des coûts élevés, ainsi qu'à une baisse de popularité depuis le début de la pandémie.

Du côté des copropriétés neuves à vendre, l'offre est actuellement très limitée. Malgré cela, les mises en chantier dans ce créneau demeureront faibles en 2023, tout comme l'an passé.

En effet, le nombre de projets qui sont à l'étape de la vente sur plan semble une fois de plus relativement restreint cette année. L'incertitude actuelle incite aussi les promoteurs à une plus grande prudence avant de démarrer tout nouveau projet.

La demande de copropriétés ayant diminué, il faut plus de temps afin d'atteindre le nombre de ventes sur plan requis pour commencer la construction de l'immeuble.

Finalement, la demande de maisons (individuelles, jumelées et en rangée) s'est essouffée en 2022. Elle avait connu un léger regain temporaire durant les premiers trimestres suivant le début de la pandémie.

Signe du ralentissement de la demande, le nombre de maisons neuves invendues demeure élevé (compte tenu du peu de mises en chantier dans ce segment au cours des dernières années).

En 2023, les mises en chantier de maisons continueront de diminuer. Cette situation s'explique par :

- un facteur lié à la demande, soit le fait que ces maisons sont devenues de plus en plus inabordable pour les acheteurs;
- un facteur lié à l'offre, soit des règles de densification du territoire qui limitent les mises en chantier de ce type de logement.

En 2024 et 2025, le rythme des mises en chantier recommencera à augmenter, en raison de plusieurs facteurs : environnement économique plus favorable, faible quantité de logements disponibles, et poursuite de la croissance démographique.

Baisse des ventes et des prix en 2023

Après avoir enregistré des niveaux records pendant la pandémie, les ventes ont diminué de 22 % en 2022 dans la RMR. Les éléments clés qui ont contribué à ce recul sont :

- le haut niveau des prix qui a limité le nombre d'acheteurs potentiels sur le marché;
- les taux hypothécaires accrus qui sont venus réduire encore plus ce bassin d'acheteurs.

En 2023, ces mêmes facteurs continueront de restreindre grandement les ventes sur le marché montréalais. Un marché de l'emploi moins dynamique et la faible confiance des consommateurs quant à l'état de l'économie s'ajouteront aux éléments expliquant ce recul. Aucun grand secteur géographique ou type d'habitation n'échappera à cette baisse.

Au cours des deux prochaines années, à mesure que les taux hypothécaires diminueront et que l'économie reprendra de la vigueur, le rythme des ventes devrait recommencer à augmenter.

Quant au prix moyen, il suivra une trajectoire similaire à celle des ventes en 2023. La baisse des prix entamée au printemps de 2022 se poursuivra donc en 2023.

La faible demande fait que le nombre de propriétés en vente sur le marché s'accumule de plus en plus. Ainsi, le marché de la revente tend maintenant vers l'équilibre. Le pouvoir de négociation des acheteurs s'en trouvera grandement amélioré.

Sur l'horizon 2024-2025, sous l'effet d'une reprise des ventes, les prix reprendront une légère tendance à la hausse. Par contre, il n'est pas prévu que cette croissance des prix sera similaire à celle qui avait marqué la période pandémique.

Par contre, si les taux hypothécaires devaient demeurer plus élevés pour une plus longue période ou encore augmenter, la baisse des prix pourrait être plus forte que prévu.

Taux d'inoccupation en baisse, mais loyers en hausse en 2023

La croissance record de l'offre de logements locatifs se poursuivra en 2023. Environ 16 000 nouvelles unités locatives seront achevées en cours d'année.

La demande d'unités locatives sera aussi très forte en raison de ces deux facteurs :

- le nombre de migrants élevé qu'accueillera la région de Montréal;

- les ménages qui demeurent locataires plus longtemps étant donné la difficulté d'accéder à la propriété.

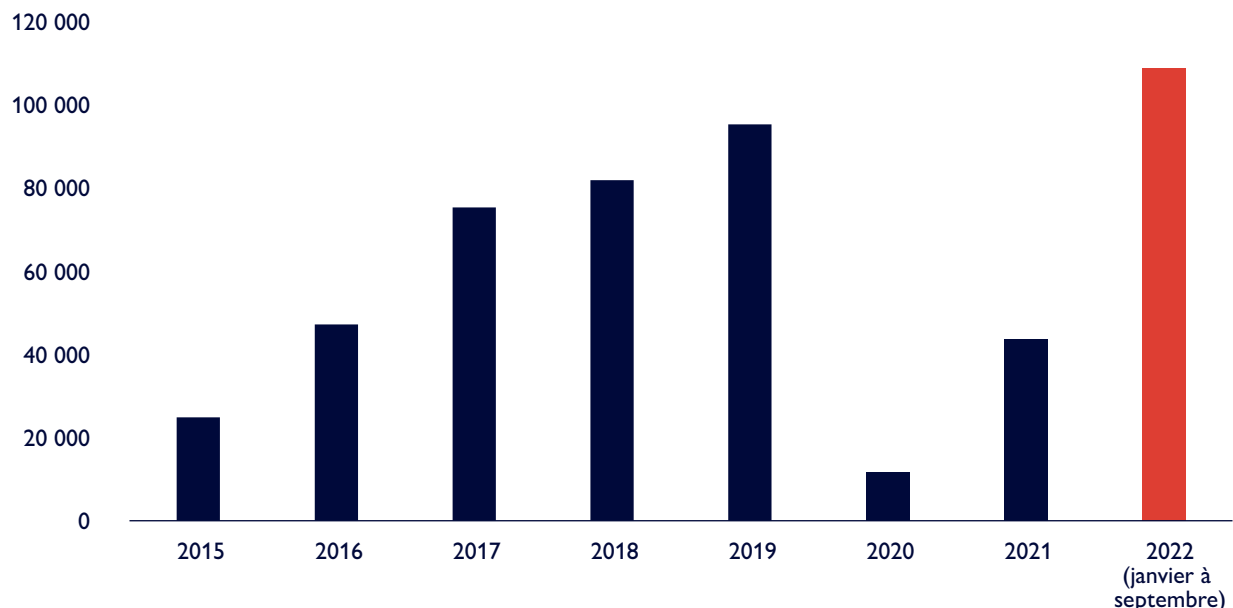
Par contre, la demande augmentera un peu plus rapidement que l'offre, ce qui fera baisser le taux d'inoccupation dans la RMR. Cette baisse se manifestera aussi dans les secteurs centraux de Montréal, où les taux d'inoccupation avaient fortement augmenté pendant la pandémie.

En 2024 et 2025, l'ajout de nouveaux appartements locatifs ralentira un peu en raison de la baisse des mises en chantier qui a commencé en 2022 et qui se poursuivra cette année. Avec une demande qui restera importante (migration, ralentissement de l'accession à la propriété), les taux d'inoccupation demeureront faibles.

Pour ce qui est du loyer moyen, les augmentations soutenues se poursuivront au cours des prochaines années. Les faibles taux d'inoccupation continueront de pousser les loyers à la hausse. Les milliers de nouveaux logements, généralement plus chers, qui viendront s'ajouter au parc auront le même effet.

L'abordabilité continuera donc d'être un enjeu important sur le marché locatif au cours des prochaines années.

Figure 1 : Solde migratoire – Province de Québec



Source : Statistique Canada

Tableau des prévisions — RMR de Montréal

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	2 493	2 901	1 833	1 550	1 850	1 300	1 900	1 100	2 100
Logements collectifs	24 781	29 442	22 316	16 450	19 650	17 600	22 700	17 900	22 900
Tous types de logements confondus	27 274	32 343	24 149	18 000	21 500	18 900	24 600	19 000	25 000
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	55 526	54 445	42 487	31 000	38 000	35 000	46 000	35 200	47 800
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	468 604	554 695	604 293	543 000	593 000	545 000	634 000	556 000	688 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,7	3,0	2,0	1,6		1,4		1,4	
Loyer, 2 chambres (\$)	903	932	1 022	1 120		1 230		1 330	

Sources : SCHL, Centris^{MD}

APCIQ par Centris^{MD}. Centris^{MD} contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

QUÉBEC



Olivier Fortin-Gagnon
Spécialiste, Économie du logement

« En 2023, on observera une baisse importante des mises en chantier et des ventes, alors que les prix des propriétés continueront de croître. Le marché locatif restera sous pression, ce qui fera baisser le taux d'inoccupation et augmenter les loyers. »

FAITS SAILLANTS

- Une forte baisse des mises en chantier est attendue en 2023 en raison de la croissance des coûts de financement.
- Les prix des propriétés augmenteront dans la région en 2023, même si les ventes diminueront.
- Le marché locatif restera sous pression en 2023, car l'offre insuffisante ne suivra pas la demande grandissante pour ce type d'habitation. Cette conjoncture limitera l'abordabilité pour les ménages à faible revenu.

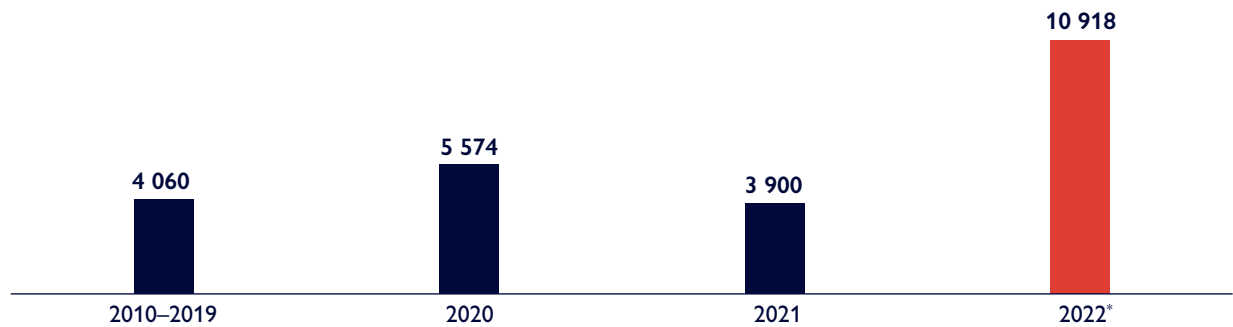
Dans la région, la migration et la vigueur de l'emploi continueront à soutenir la demande sur le marché de l'habitation dans les prochaines années

En 2023, la demande de logements continuera d'être soutenue par le rebond de la migration dans la région (figure 1). La migration proviendra tant de l'international que du reste de la province. La vigueur du marché de l'emploi, les besoins de main-d'œuvre importants et la présence des institutions d'enseignement supérieur vont continuer d'attirer de nouveaux résidents.

L'effet de la hausse rapide des taux d'intérêt en 2022 se fera encore sentir en 2023 sur l'économie de la région. La hausse des coûts de financement aura pour effet de réduire le nombre de mises en chantier et de reventes. En revanche, elle aura aussi pour effet d'augmenter la demande de logements locatifs. De même, la croissance de la population et la solidité du marché de l'emploi contribueront à soutenir la demande.

Les années suivantes, la diminution de l'inflation et des coûts de financement favorisera la demande d'habitations – à moins d'un revirement de situation, comme dans notre scénario alternatif. Ces facteurs auront un effet sur les prix des propriétés, qui resteront plus élevés. Ils feront aussi que le marché locatif restera tendu, car la demande sera forte et l'offre insuffisante.

Figure 1 : Solde migratoire net dans la RMR de Québec



*Juillet 2021 à juin 2022
Source : Statistique Canada

L'augmentation des coûts de financement ralentira les mises en chantier en 2023

On s'attend à un troisième recul annuel des mises en chantier, compte tenu de l'ampleur de la hausse des taux d'intérêt. C'est en effet en 2023 que cette hausse se fera le plus sentir. Ainsi, plusieurs projets pourraient être retardés ou abandonnés.

Il est prévu qu'il y aura une baisse d'environ 16 % des mises en chantier de logements collectifs, principalement dans le secteur locatif, en 2023 (selon le tableau). Cette tendance à la baisse se poursuivra au cours des 2 années suivantes.

Pour les logements individuels, la construction restera stable. En 2024 et 2025, les niveaux d'activité connaîtront une légèrement diminution; ils poursuivront ainsi la tendance observée au cours des 10 dernières années. En effet, plusieurs phénomènes, tels que la disponibilité limitée des terrains et l'augmentation de leur coût, restreignent la construction de maisons individuelles. Cependant, la faiblesse des stocks dans le marché de la revente de maisons maintiendra la demande pour ce type de logement neuf.

Si l'inflation persiste ou si la croissance économique s'affaiblit, la demande pourrait diminuer. Les mises en chantier risquent alors de diminuer davantage que prévu pour tous les types de logements.

Le marché sera encore à l'avantage des vendeurs en 2023, mais un retour à un marché équilibré est prévu en 2024 et 2025

En 2023, les ventes connaîtront une diminution de près de 20 %. Leur baisse sera causée principalement par l'augmentation des coûts de financement, qui se fera encore sentir dans les premiers trimestres. Elle sera aussi attribuable au faible nombre d'inscriptions en vigueur. La faiblesse des stocks contribuera à garder le marché à l'avantage des vendeurs. Cette conjoncture contribuera à faire augmenter légèrement le prix moyen au cours de l'année.

En 2024 et 2025, les taux d'intérêt diminueront et le coût de financement sera plus favorable à la demande d'habitations. Les ventes augmenteront donc légèrement. Au fur et à mesure que les inscriptions croîtront, le marché s'équilibrera. Ainsi, les prix resteront stables durant cette période.

Dans le cas où les taux d'intérêts continueraient d'augmenter en 2023, on connaîtrait alors une baisse plus importante des ventes ainsi qu'un prix moyen qui diminuerait.

Une offre toujours insuffisante gardera le taux d'inoccupation faible dans la région

Ces dernières années, le nombre de logements locatifs achevés a touché des niveaux record. Cependant, la forte demande continue à surpasser l'offre sur le marché locatif.

Tout comme en 2022, le taux d'inoccupation demeurera faible de 2023 à 2025.

En effet, la demande de logements locatifs sera soutenue par :

- la robustesse du marché de l'emploi dans la région;
- la migration;

- les jeunes ménages qui tardent à devenir propriétaires;
- le vieillissement de la population.

Alors que la construction de nouveaux logements locatifs diminuera au cours de la période de prévision, la demande restera soutenue. Cette situation contribuera à l'augmentation plus importante des loyers qui est attendue cette année et au cours des prochaines années.

Ainsi, durant la période à l'étude, l'abordabilité des logements locatifs se détériorera pour les ménages ayant les revenus les plus faibles. En effet, en raison du faible taux d'inoccupation, les ménages auront plus de mal à trouver un logement qui répond à leurs besoins et qui convient à leur revenu.

Tableau des prévisions — RMR de Québec

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	864	1 123	912	842	958	748	988	673	1037
Logements collectifs	5 849	8 266	7 510	5 669	6 905	5 218	6 640	5 152	6 826
Tous types de logements confondus	6 713	9 389	8 422	6 511	7 863	5 966	7 628	5 825	7 863
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	10 651	10 300	8 930	6 347	7 653	6 522	8 954	6 188	9 702
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	292 743	331 634	360 116	354 543	389 454	339 181	402 485	342 705	439 527
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,7	2,5	1,5	1,0		1,0		1,0	
Loyer, 2 chambres (\$)	899	945	976	990		1 030		1 050	

Sources : SCHL, Centris^{MD}

APCIQ par Centris^{MD}. Centris^{MD} contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

HALIFAX



Kelvin Nodoro
Analyste principal, Économie

« Nous prévoyons un ralentissement des ventes, des mises en chantier et de la croissance des prix des habitations, car le marché de Halifax ressent les effets de la hausse des taux d'intérêt. »

FAITS SAILLANTS

- Le niveau des stocks de logements à vendre reste bas, ce qui devrait maintenir une pression à la hausse sur les prix durant la période visée par nos prévisions.
- Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2023, en raison de la baisse prévue des ventes d'habitations et d'autres difficultés économiques. Elles devraient ensuite augmenter en 2024 et en 2025.
- Un nombre record de logements achevés devrait atténuer la pression exercée sur le marché locatif. Toutefois, les loyers devraient augmenter de nouveau au cours de l'horizon prévisionnel.

La construction résidentielle devrait ralentir

Les mises en chantier d'habitations devraient continuer de diminuer en 2023, surtout à cause des maisons individuelles. La hausse des taux d'intérêt a réduit la capacité d'emprunt des acheteurs et la demande de logements neufs de ce type. C'est pourquoi les stocks de maisons individuelles achevées et invendues tendent à augmenter.

En 2022, la construction d'appartements a diminué. Elle devrait demeurer au même niveau en 2023, puis augmenter en 2024 et en 2025. La demande de logements locatifs neufs est forte à Halifax en raison de l'importante croissance démographique observée en 2022 et du taux d'inoccupation qui n'a jamais été aussi bas. Le nombre et la valeur des permis de construire délivrés pour les logements collectifs ont atteint des sommets en 2022. Le rythme de la construction résidentielle devrait se redresser une fois les nouvelles hausses de taux d'intérêt stabilisées et les incertitudes réglementaires provinciales dissipées.

Les faibles stocks de logements et l'abordabilité relative maintiendront les prix à la hausse

Les prix des habitations diminuent depuis qu'ils ont culminé en avril 2022. Ils devraient toutefois se stabiliser et demeurer légèrement supérieurs au niveau observé en 2023. Malgré les récents gains réalisés, les stocks d'habitations à vendre restent extrêmement bas. Résultat : la pression sur les prix est à la hausse alors que la demande continue d'être forte. Les logements abordables se vendent encore à des prix supérieurs à ceux demandés. L'endettement des ménages est plus faible en Nouvelle-Écosse que dans la plupart des autres provinces du Canada. Les ménages néo-écossais étant moins sensibles aux hausses de taux d'intérêt qu'ailleurs au pays, les vendeurs obtiennent souvent le prix demandé lors de la vente de leur propriété. Le marché de l'habitation de Halifax demeure abordable pour les acheteurs de l'extérieur de la Nouvelle-Écosse. Ceux-ci viennent de marchés où les prix sont élevés et sont donc prêts à payer les prix en vigueur. Une baisse marquée de la migration interprovinciale par rapport à la croissance record observée en 2022 constitue un risque défavorable pour les prix sur le marché de l'habitation.

Les ventes d'habitations devraient encore diminuer en 2023 compte tenu de l'augmentation du coût des prêts hypothécaires. Nous nous attendons toutefois à une reprise des ventes en 2024 et en 2025, à mesure que les conditions économiques s'amélioreront. Certains facteurs devraient atténuer les effets négatifs de la hausse des coûts d'emprunt sur les ventes. Halifax connaît une croissance démographique sans précédent, attribuable en grande partie aux jeunes adultes qui sont souvent des accédants à la propriété. Un ralentissement des hausses de taux d'intérêt et une baisse des prix des habitations pourraient inciter les acheteurs à faire l'acquisition d'une propriété.

Un nombre élevé de logements achevés atténuera la pression sur le marché locatif

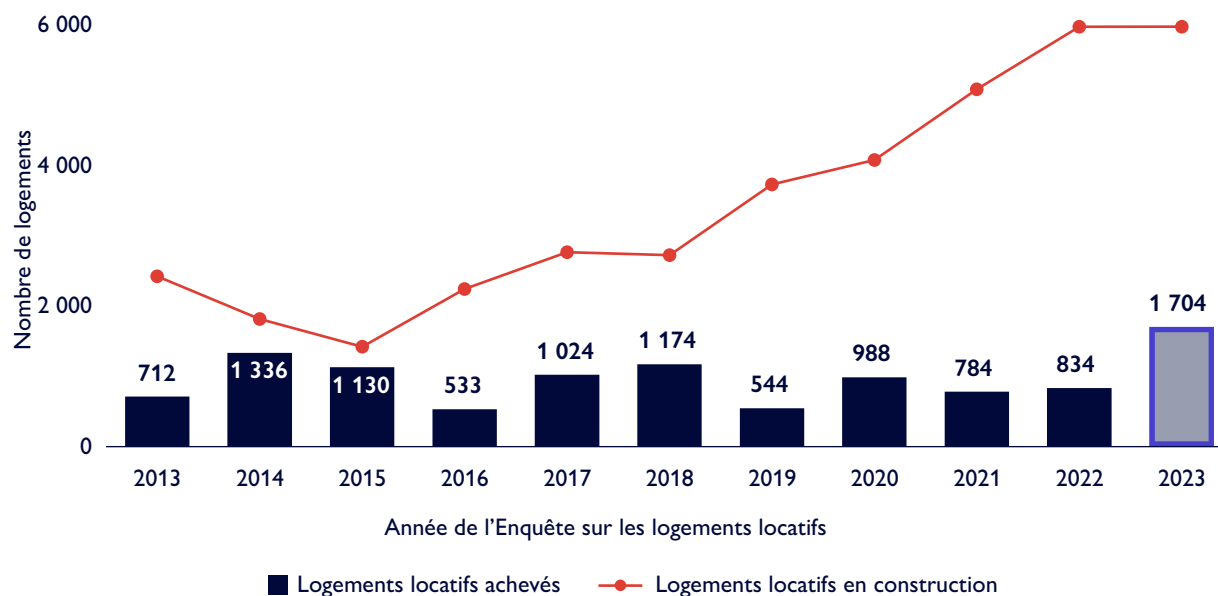
Le taux d'inoccupation devrait augmenter en 2023, puis diminuer en 2024 et en 2025. La croissance démographique devrait ralentir par rapport à son récent sommet. En effet, le nombre de personnes qui quittent Halifax pour les régions avoisinantes de la Nouvelle-Écosse a augmenté au cours des trois dernières années. Toutefois, la demande de logements locatifs devrait demeurer forte, en raison notamment de l'immigration nette et des ménages qui retardent leur transition de la location à la propriété. Nous prévoyons dans l'Enquête sur les logements locatifs de 2023 qu'une forte augmentation du nombre de logements achevés accroîtra l'offre.

Le nombre de logements achevés durant les 7 premiers mois couverts par l'Enquête sur les logements locatifs de 2023¹ a dépassé celui de toutes les années d'enquête précédentes (figure 1)². Les principaux risques de baisse dont tiennent compte les prévisions de loyer sont la pénurie de main-d'œuvre et d'autres contraintes liées à l'offre qui pourraient retarder l'achèvement des logements locatifs. Le nombre de logements en construction demeure élevé, mais la baisse prévue des mises en chantier aura une incidence sur l'offre de logements locatifs en 2024 et en 2025.

Les loyers devraient encore augmenter durant la période visée par nos prévisions. Leur hausse s'explique par le taux d'inoccupation qui demeure bas et les charges opérationnelles des gestionnaires immobiliers qui continuent d'augmenter. Même si la réglementation sur le plafond des loyers mise en place la Nouvelle-Écosse reste en vigueur jusqu'à la fin de 2023, il est possible d'augmenter les loyers lorsque de nouveaux baux sont signés. Les gestionnaires immobiliers pourraient aussi exiger le loyer maximal autorisé pour les logements récemment construits, au cas où une prolongation de la réglementation sur le plafond des loyers viendrait limiter les nouvelles hausses de loyer.

¹ L'Enquête sur les logements locatifs est menée chaque année en octobre. Elle tient compte des logements qui sont sur le marché depuis au moins 3 mois.

² Logements locatifs achevés entre les enquêtes sur les logements locatifs, ce qui couvre la période échantillonnée allant du mois de juillet de l'année précédant une enquête donnée au mois de juin de l'année suivante.

Figure 1 : Logements locatifs achevés et logements en construction au cours des 7 premiers mois de l'année, Halifax


Source : SCHL

Tableau des prévisions — RMR de Halifax

	2020	2021	2022	2023 (P)		2024 (P)		2025 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 019	935	775	550	700	600	850	600	950
Logements collectifs	2 230	2 859	2 612	2 150	3 150	2 250	3 250	2 400	3 300
Tous types de logements confondus	3 249	3 794	3 387	2 700	3 850	2 850	4 100	3 000	4 250
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 623	7 697	5 704	4 600	6 400	5 200	7 200	5 200	7 300
Prix MLS® moyen (\$)	369 819	466 575	541 790	489 000	607 000	498 000	638 000	517 000	682 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,9	1,0	1,0	1,3		1,2		1,1	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 255	1 335	1 449	1 558		1 670		1 780	

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 15 mars 2023.

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/bulletinrecherche

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

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.

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**.

© 2023, 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.

70065 - 20230101-001A

Annexe

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Le rapport PMH intègre des fourchettes de prévisions pour les variables du logement. 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. 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.

Les fourchettes de prévisions dans l'aperçu national correspondent spécifiquement aux scénarios de base et aux autres scénarios élaborés à l'échelle nationale.

Méthode d'établissement des prévisions sur le marché locatif

Nous avons réintroduit les prévisions quantitatives sur les logements locatifs dans le rapport PMH afin de mieux comprendre l'évolution de l'abordabilité dans l'ensemble du spectre du logement au Canada. Nous présentons des prévisions ponctuelles sur le loyer moyen des logements de 2 chambres (\$) et les taux d'inoccupation globaux (%) pour les immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée comptant au moins 3 logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins 3 mois.

Définitions

Marché du neuf

Les données historiques sur les mises en chantier d'habitations sont recueillies au moyen du Relevé des mises en chantier et des achèvements mensuel de la SCHL. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, et des visites sont réalisées pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier se définit comme le moment où commence la construction du bâtiment. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton de l'immeuble est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les bâtiments sans sous-sol.

Marché de la revente

Les données historiques sur le marché de la revente présentées dans les tableaux sommaires des rapports PMH font référence aux transactions résidentielles 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). Les ventes MLS® (ventes Centris^{MD} au Québec) correspondent au nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris^{MD}) durant une année donnée. Le prix MLS® moyen (prix Centris^{MD} moyen au Québec) fait référence au prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris^{MD}).

Texte de remplacement et données pour les figures

Victoria

Figure 1 : La forte hausse des coûts de possession pour les propriétaires incitera de nombreuses personnes à rester sur le marché locatif

Variation en % d'une année à l'autre	Coûts de possession – copropriété	Coûts de possession – maison individuelle	Revenu personnel disponible	Loyer moyen des appartements locatifs traditionnels
2015	-3 %	3 %	3 %	2 %
2016	8 %	16 %	1 %	6 %
2017	20 %	14 %	5 %	8 %
2018	19 %	13 %	0 %	8 %
2019	-3 %	-3 %	4 %	3 %
2020	-2 %	6 %	3 %	3 %
2021	12 %	22 %	4 %	3 %
2022	31 %	26 %	10 %	8 %

Remarque : Le coût de possession est estimé et comprend le paiement hypothécaire pour une période d'amortissement standard de 25 ans avec une mise de fonds de 20 % sur le prix moyen d'un logement en condominium ou d'une maison individuelle. Il exclut les frais de copropriété, les frais de services publics et les taxes. La variation en pourcentage du loyer moyen d'une année à l'autre est fondée sur un échantillon fixe d'immeubles (immeubles locatifs existants seulement).

Sources : Statistique Canada, SCHL; calculs de la SCHL

Vancouver

Figure 1 : Montant du prêt type selon le revenu
d'une personne seule travaillant à temps plein

Date	Historique	Prévision			
			T1 2013	330 023	-
			T2 2013	333 068	-
T1 2010	273 180	-	T3 2013	318 187	-
T2 2010	262 747	-	T4 2013	324 578	-
T3 2010	280 773	-	T1 2014	322 189	-
T4 2010	280 914	-	T2 2014	318 817	-
T1 2011	275 757	-	T3 2014	326 758	-
T2 2011	277 709	-	T4 2014	335 205	-
T3 2011	304 558	-	T1 2015	369 237	-
T4 2011	318 347	-	T2 2015	363 919	-
T1 2012	318 577	-	T3 2015	375 128	-
T2 2012	315 645	-	T4 2015	373 999	-
T3 2012	324 360	-	T1 2016	379 061	-
T4 2012	328 762	-	T2 2016	374 230	-

Date	Historique	Prévision			
			T2 2021	437 971	-
			T3 2021	442 768	-
			T4 2021	433 356	-
T3 2016	383 206	-	T1 2022	410 587	-
T4 2016	369 496	-	T2 2022	368 602	-
T1 2017	366 299	-	T3 2022	359 925	-
T2 2017	366 058	-	T4 2022	359 924	359 924
T3 2017	349 021	-	T1 2023	-	369 250
T4 2017	352 431	-	T2 2023	-	372 178
T1 2018	340 485	-	T3 2023	-	376 481
T2 2018	335 854	-	T4 2023	-	380 819
T3 2018	337 423	-	T1 2024	-	385 158
T4 2018	328 768	-	T2 2024	-	389 532
T1 2019	348 846	-	T3 2024	-	393 942
T2 2019	366 968	-	T4 2024	-	398 388
T3 2019	376 614	-	T1 2025	-	402 871
T4 2019	374 097	-	T2 2025	-	407 389
T1 2020	403 489	-	T3 2025	-	410 764
T2 2020	448 991	-	T4 2025	-	413 950
T3 2020	449 019	-			
T4 2020	447 080	-			
T1 2021	452 149	-			

Remarque : Le montant du prêt est fondé sur une période d'amortissement de 25 ans, en supposant une mise de fonds de 20 %.

Sources : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Edmonton

Figure 1 : Composantes de la croissance démographique et valeur des grands projets (milliards de dollars), RMR d'Edmonton

Année	Accroissement naturel (gauche)	Migration internationale (gauche)	Migration interprovinciale (gauche)	Migration intraprovinciale (gauche)	Valeur des grands projets (milliards de dollars), RMR d'Edmonton (droite)
2007	7 792	10 334	9 501	2 352	9,8
2008	8 234	12 799	3 613	2 409	14,1
2009	8 268	14 561	4 219	4 042	17,3
2010	8 812	8 965	-1 284	3 538	10,9
2011	8 570	7 225	2 510	3 197	10,8
2012	8 679	13 304	8 646	2 797	13,4
2013	9 080	16 888	13 173	2 707	18,9
2014	9 739	17 321	13 886	3 828	17,8
2015	9 972	6 231	10 271	3 632	14,6
2016	10 633	17 335	-2 399	4 151	15
2017	10 159	13 429	-3 721	5 888	19,4

Année	Accroissement naturel (gauche)	Migration internationale (gauche)	Migration interprovinciale (gauche)	Migration intraprovinciale (gauche)	Valeur des grands projets (milliards de dollars), RMR d'Edmonton (droite)
2018	8 748	13 233	-953	4 174	17,7
2019	9 004	14 756	-530	4 254	32
2020	8 151	12 796	-1 440	4 877	31,9
2021	6 638	6 624	-3 155	2 833	33
2022	6 248	21 921	5 686	2 705	33,2

Remarque : Les chiffres liés à la migration de l'année de référence représentent les données de juillet à juin, d'une année à l'autre. Par exemple, les chiffres de 2022 représentent les données compilées de juillet 2021 à juin 2022.

Sources : Statistique Canada, gouvernement de l'Alberta

Calgary

Figure 1 : Les mensualités hypothécaires, ajustées en fonction du revenu, demeurent inférieures aux sommets observés à la fin des années 2000

Date	Portion des nouvelles mensualités hypothécaires selon le salaire mensuel moyen, maisons individuelles	Maisons individuelles, mise de fonds de 5 %	Appartements/ copropriétés, mise de fonds de 5 %	Portion des nouvelles mensualités hypothécaires selon le salaire mensuel moyen, appartements/ copropriétés
2006-03-31	57 %	70 %	41 %	33 %
2006-06-30	66 %	82 %	51 %	42 %
2006-09-30	70 %	87 %	54 %	44 %
2006-12-31	65 %	80 %	53 %	43 %
2007-03-31	69 %	85 %	54 %	44 %
2007-06-30	75 %	93 %	59 %	48 %
2007-09-30	77 %	95 %	59 %	48 %
2007-12-31	71 %	87 %	59 %	48 %
2008-03-31	71 %	88 %	56 %	46 %
2008-06-30	70 %	86 %	53 %	43 %
2008-09-30	65 %	80 %	49 %	39 %
2008-12-31	62 %	77 %	48 %	39 %
2009-03-31	54 %	66 %	40 %	33 %
2009-06-30	53 %	66 %	39 %	32 %
2009-09-30	57 %	70 %	41 %	34 %
2009-12-31	57 %	71 %	42 %	34 %
2010-03-31	54 %	67 %	38 %	31 %
2010-06-30	58 %	72 %	41 %	34 %
2010-09-30	54 %	66 %	39 %	31 %
2010-12-31	50 %	61 %	36 %	29 %

Date	Portion des nouvelles mensualités hypothécaires selon le salaire mensuel moyen, maisons individuelles	Maisons individuelles, mise de fonds de 5 %	Appartements/ copropriétés, mise de fonds de 5 %	Portion des nouvelles mensualités hypothécaires selon le salaire mensuel moyen, appartements/ copropriétés
2011-03-31	51 %	63 %	37 %	30 %
2011-06-30	54 %	67 %	38 %	31 %
2011-09-30	50 %	62 %	36 %	29 %
2011-12-31	49 %	60 %	34 %	28 %
2012-03-31	48 %	59 %	34 %	28 %
2012-06-30	51 %	63 %	36 %	29 %
2012-09-30	48 %	59 %	35 %	28 %
2012-12-31	49 %	60 %	37 %	30 %
2013-03-31	50 %	62 %	35 %	28 %
2013-06-30	51 %	62 %	36 %	29 %
2013-09-30	51 %	63 %	36 %	29 %
2013-12-31	51 %	63 %	37 %	30 %
2014-03-31	52 %	64 %	37 %	30 %
2014-06-30	52 %	64 %	38 %	30 %
2014-09-30	52 %	64 %	37 %	30 %
2014-12-31	51 %	63 %	36 %	29 %
2015-03-31	48 %	59 %	34 %	27 %
2015-06-30	49 %	61 %	35 %	28 %
2015-09-30	49 %	60 %	34 %	27 %
2015-12-31	47 %	59 %	34 %	28 %
2016-03-31	49 %	60 %	35 %	28 %
2016-06-30	51 %	63 %	35 %	28 %
2016-09-30	50 %	62 %	37 %	30 %
2016-12-31	51 %	62 %	33 %	27 %
2017-03-31	51 %	63 %	33 %	27 %
2017-06-30	52 %	64 %	34 %	28 %
2017-09-30	51 %	63 %	32 %	26 %
2017-12-31	49 %	61 %	32 %	26 %
2018-03-31	53 %	65 %	36 %	29 %
2018-06-30	54 %	67 %	34 %	28 %
2018-09-30	54 %	66 %	35 %	28 %
2018-12-31	51 %	63 %	34 %	27 %
2019-03-31	51 %	63 %	34 %	28 %
2019-06-30	51 %	63 %	30 %	25 %
2019-09-30	49 %	61 %	32 %	26 %
2019-12-31	47 %	58 %	31 %	25 %

Date	Portion des nouvelles mensualités hypothécaires selon le salaire mensuel moyen, maisons individuelles	Maisons individuelles, mise de fonds de 5 %	Appartements/ copropriétés, mise de fonds de 5 %	Portion des nouvelles mensualités hypothécaires selon le salaire mensuel moyen, appartements/ copropriétés
2020-03-31	48 %	59 %	28 %	23 %
2020-06-30	44 %	54 %	26 %	21 %
2020-09-30	46 %	57 %	27 %	22 %
2020-12-31	45 %	55 %	25 %	20 %
2021-03-31	46 %	56 %	25 %	20 %
2021-06-30	47 %	58 %	27 %	22 %
2021-09-30	47 %	58 %	25 %	21 %
2021-12-31	47 %	58 %	28 %	22 %
2022-03-31	53 %	65 %	28 %	22 %
2022-06-30	60 %	74 %	31 %	25 %
2022-09-30	63 %	78 %	35 %	28 %
2022-12-31	64 %	79 %	36 %	29 %

Remarque : En supposant que les paiements hypothécaires sont mensuels, au taux des prêts hypothécaires ordinaires sur 5 ans, et que la mise de fonds est de 20 %. Les revenus ont été projetés à partir des revenus individuels moyens hebdomadaires dans tous les secteurs.

Sources : calculs de la SCHL, Statistique Canada (tableaux 34-10-0145-01 et 14-10-0203-01), chambre immobilière de Calgary

Regina

Figure 1 : En 2022, les ventes de maisons en rangée ont atteint un niveau record à Regina, alors que celles de maisons individuelles ont diminué

Type	2018	2019	2020	2021	2022
Maisons individuelles	2 375	2 420	3 004	3 568	3 207
Maisons en rangée	259	266	303	451	472
Jumelés	96	90	103	131	141
Appartements	213	245	276	319	372
Autres	43	58	62	53	67

Source : Association canadienne de l'immeuble

Saskatoon

Figure 1 : Inscriptions courantes et variation en pourcentage du prix moyen, d'une année à l'autre, RMR de Saskatoon

Inscriptions courantes (gauche) Variation en % du prix moyen d'une année à l'autre (droite)	Inscriptions courantes (gauche)	Variation en % du prix moyen d'une année à l'autre (droite)
T1 2000	1 174	2,4
T2 2000	1 233	0,3
T3 2000	1 246	2,8
T4 2000	1 239	2,8
T1 2001	1 338	3,6
T2 2001	1 352	7,0
T3 2001	1 283	4,0
T4 2001	1 116	-0,5
T1 2002	1 155	-1,8
T2 2002	1 017	-2,8
T3 2002	1 040	3,2
T4 2002	1 073	2,1
T1 2003	1 101	7,0
T2 2003	1 109	5,6
T3 2003	1 050	3,5
T4 2003	984	4,9
T1 2004	975	3,5
T2 2004	1 017	7,5
T3 2004	1 052	5,2
T4 2004	1 161	12,0
T1 2005	1 179	8,1
T2 2005	1 078	7,9
T3 2005	1 044	11,8
T4 2005	1 127	6,1
T1 2006	1 087	12,8
T2 2006	1 009	10,1
T3 2006	893	8,7
T4 2006	718	14,6
T1 2007	540	19,0
T2 2007	592	44,3
T3 2007	968	49,9
T4 2007	894	47,3
T1 2008	1 021	46,8

T2 2008	1 859	27,1
T3 2008	2 295	12,8
T4 2008	2 563	4,8
T1 2009	2 530	-3,2
T2 2009	2 152	-8,1
T3 2009	1 874	-1,3
T4 2009	1 906	4,3
T1 2010	2 177	4,3
T2 2010	2 174	5,1
T3 2010	2 270	7,4
T4 2010	2 246	5,2
T1 2011	2 428	4,8
T2 2011	2 434	6,0
T3 2011	2 307	3,6
T4 2011	2 308	6,3
T1 2012	2 197	7,5
T2 2012	2 118	6,3
T3 2012	2 132	6,8
T4 2012	2 206	4,7
T1 2013	2 219	3,6
T2 2013	2 371	5,3
T3 2013	2 564	2,7
T4 2013	2 707	1,5
T1 2014	2 585	5,1
T2 2014	2 575	1,5
T3 2014	2 707	3,5
T4 2014	2 847	6,1
T1 2015	3 085	1,8
T2 2015	3 189	1,2
T3 2015	3 233	0,4
T4 2015	3 241	-1,8
T1 2016	3 283	-2,7
T2 2016	3 185	-1,7
T3 2016	3 084	1,4
T4 2016	3 208	-1,8
T1 2017	3 326	0
T2 2017	3 362	-0,1
T3 2017	3 390	-6,4
T4 2017	3 369	-3,6
T1 2018	3 206	-2,7
T2 2018	3 359	-3,4

Inscriptions courantes (gauche) Variation en % du prix moyen d'une année à l'autre (droite)	Inscriptions courantes (gauche)	Variation en % du prix moyen d'une année à l'autre (droite)			
T3 2018	3 266	-1,9	T3 2020	2 450	6,7
T4 2018	3 237	1,2	T4 2020	2 275	4,2
T1 2019	3 122	-2,9	T1 2021	2 300	8,6
T2 2019	3 180	-0,2	T2 2021	2 202	9,2
T3 2019	3 140	2,0	T3 2021	2 117	0,4
T4 2019	3 158	-1,7	T4 2021	1 936	10,4
T1 2020	2 907	1,7	T1 2022	1 822	3,1
T2 2020	2 545	1,6	T2 2022	1 980	1,0
			T3 2022	1 901	5,1
			T4 2022	1 870	-5,2

Source : Association canadienne de l'immeuble

Winnipeg

Figure 1 : Tendence historique de la migration nette et du taux de chômage dans la RMR de Winnipeg

Année	Migration internationale (axe de gauche)	Migration interprovinciale (axe de gauche)	Taux de chômage (%) (axe de droite)
T1 2010	9 753	-2 044	5,83
T2 2010	10 344	-2 100	5,80
T3 2010	11 994	-2 352	5,83
T4 2010	12 578	-2 457	5,40
T1 2011	12 982	-2 559	5,67
T2 2011	13 205	-2 657	5,73
T3 2011	13 050	-2 761	5,80
T4 2011	12 992	-2 847	5,93
T1 2012	12 833	-2 926	5,97
T2 2012	12 573	-2 998	5,47
T3 2012	11 405	-2 837	5,60
T4 2012	11 265	-2 983	5,67
T1 2013	11 347	-3 212	5,43
T2 2013	11 650	-3 524	6,20
T3 2013	13 222	-4 374	6,00
T4 2013	13 549	-4 667	5,87
T1 2014	13 680	-4 861	5,67
T2 2014	13 613	-4 954	5,87
T3 2014	11 881	-4 836	6,07
T4 2014	12 008	-4 774	6,00
T1 2015	12 524	-4 657	6,20
T2 2015	13 431	-4 485	5,93
T3 2015	16 682	-3 941	6,00

Année	Migration internationale (axe de gauche)	Migration interprovinciale (axe de gauche)	Taux de chômage (%) (axe de droite)
T4 2015	17 587	-3 785	6,17
T1 2016	18 102	-3 700	6,37
T2 2016	18 225	-3 686	6,37
T3 2016	16 943	-3 784	6,73
T4 2016	16 690	-3 897	6,73
T1 2017	16 450	-4 066	6,40
T2 2017	16 225	-4 289	5,80
T3 2017	16 016	-4 808	5,37
T4 2017	15 819	-5 046	5,63
T1 2018	15 636	-5 244	6,17
T2 2018	15 466	-5 402	6,67
T3 2018	15 922	-5 333	6,43
T4 2018	15 536	-5 484	6,03
T1 2019	14 919	-5 670	5,57
T2 2019	14 071	-5 889	5,20
T3 2019	12 201	-6 251	5,40
T4 2019	11 209	-6 495	5,27
T1 2020	10 303	-6 729	5,10
T2 2020	9 483	-6 953	10,33
T3 2020	1 248	-7 168	10,80
T4 2020	9 600	-7 373	8,53
T1 2021	12 038	-7 569	8,33
T2 2021	8 562	-7 754	7,50
T3 2021	13 149	-7 785	7,00
T4 2021	14 084	-6 270	5,70
T1 2022	14 217	-5 443	4,90
T2 2022	27 830	-9 251	4,80
T3 2022	18 120	-8 558	4,57
T4 2022	18 183	-8 578	4,70

Sources : Conference Board du Canada et Statistique Canada

Toronto

Figure 1 : Les achèvements d'habitations ont diminué par rapport aux mises en chantier au cours des 3 dernières années dans la RMR de Toronto

Année	Mises en chantier d'habitations	Achèvements d'habitations
2013	33 547	33 708
2014	28 929	29 213
2015	42 287	46 384
2016	39 027	34 613
2017	38 738	37 132
2018	41 107	37 750
2019	30 462	27 410
2020	38 587	30 841
2021	41 898	36 723
2022	45 109	28 955

Source : SCHL

Hamilton

Figure 1 : Centiles des prix de vente MLS® dans la RMR de Hamilton – 1^{er} janvier au 15 mars 2023

Centile	Prix de vente
20 ^e centile	560 000 \$
40 ^e centile	690 000 \$
60 ^e centile	819 000 \$
80 ^e centile	1 025 000 \$

Sources : Association des courtiers immobiliers de Hamilton-Burlington, SCHL (calculs)

London

Figure 1 : Nombre historique de logements en construction selon le type de logement

Date	Maisons en rangée	Appartements	Tous types
Feb-98	0	117	117
Mar-98	0	117	117
Apr-98	0	117	117
May-98	0	117	117
Jun-98	0	123	123
Jul-98	0	258	258
Aug-98	0	358	358
Sep-98	0	410	410
Oct-98	13	400	413
Nov-98	13	400	413
Dec-98	13	404	417
Jan-99	13	404	417
Feb-99	28	404	432
Mar-99	50	404	454
Apr-99	50	321	371
May-99	44	488	532
Jun-99	38	490	528
Jul-99	38	490	529
Aug-99	38	488	527
Sep-99	38	454	493
Oct-99	0	354	354
Nov-99	0	354	354
Dec-99	0	342	342
Jan-00	0	354	354
Feb-00	0	471	471
Mar-00	24	296	320
Apr-00	48	296	344
May-00	54	296	350
Jun-00	50	286	336
Jul-00	50	119	169
Aug-00	9	119	128
Sep-00	0	120	120
Oct-00	0	164	164
Nov-00	0	168	168
Dec-00	0	168	168

Date	Maisons en rangée	Appartements	Tous types				
Jan-01	0	168	168	Mar-04	46	1 216	1 270
Feb-01	0	168	168	Apr-04	49	1 218	1 276
Mar-01	0	168	168	May-04	59	842	907
Apr-01	0	168	168	Jun-04	50	836	892
May-01	0	124	124	Jul-04	35	711	751
Jun-01	0	4	8	Aug-04	35	709	747
Jul-01	6	8	18	Sep-04	31	707	742
Aug-01	20	4	26	Oct-04	39	707	749
Sep-01	20	4	24	Nov-04	39	556	598
Oct-01	22	4	26	Dec-04	22	558	586
Nov-01	22	30	52	Jan-05	22	558	584
Dec-01	17	50	67	Feb-05	19	508	529
Jan-02	17	50	67	Mar-05	16	438	455
Feb-02	3	48	51	Apr-05	16	614	630
Mar-02	3	48	51	May-05	30	604	634
Apr-02	3	48	53	Jun-05	39	604	643
May-02	3	268	274	Jul-05	39	429	470
Jun-02	12	236	253	Aug-05	17	429	448
Jul-02	9	236	250	Sep-05	17	425	444
Aug-02	9	240	249	Oct-05	31	450	483
Sep-02	0	224	224	Nov-05	19	452	471
Oct-02	0	246	246	Dec-05	19	646	665
Nov-02	0	302	302	Jan-06	19	659	678
Dec-02	0	298	298	Feb-06	19	933	954
Jan-03	0	298	298	Mar-06	31	933	966
Feb-03	0	591	591	Apr-06	31	937	970
Mar-03	0	599	599	May-06	31	936	969
Apr-03	0	755	755	Jun-06	17	982	1 001
May-03	0	755	755	Jul-06	17	1 215	1 234
Jun-03	0	733	733	Aug-06	17	1 067	1 088
Jul-03	0	885	885	Sep-06	17	1 355	1 376
Aug-03	18	1 041	1 059	Oct-06	17	1 357	1 375
Sep-03	24	1 041	1 065	Nov-06	17	1 473	1 496
Oct-03	24	1 041	1 065	Dec-06	17	1 500	1 527
Nov-03	39	1 041	1 080	Jan-07	0	1 796	1 812
Dec-03	39	1 041	1 090	Feb-07	0	1 771	1 787
Jan-04	42	1 041	1 093	Mar-07	0	1 771	1 791
Feb-04	42	1 041	1 093	Apr-07	0	1 593	1 609
				May-07	0	1 770	1 783
				Jun-07	4	1 736	1 753
				Jul-07	4	1 656	1 666

Date	Maisons en rangée	Appartements	Tous types				
Aug-07	8	1 629	1 643	Oct-10	19	1 111	1 130
Sep-07	8	1 637	1 650	Nov-10	7	911	919
Oct-07	8	1 453	1 466	Dec-10	7	747	755
Nov-07	8	1 259	1 272	Jan-11	7	583	591
Dec-07	8	1 257	1 272	Feb-11	7	583	591
Jan-08	4	1 261	1 270	Mar-11	7	583	591
Feb-08	7	1 291	1 305	Apr-11	7	583	591
Mar-08	7	1 330	1 346	May-11	20	461	482
Apr-08	7	1 318	1 334	Jun-11	20	473	493
May-08	7	1 314	1 330	Jul-11	20	411	431
Jun-08	10	1 308	1 327	Aug-11	24	413	437
Jul-08	10	1 310	1 325	Sep-11	24	416	440
Aug-08	10	1 458	1 470	Oct-11	28	420	448
Sep-08	26	1 514	1 541	Nov-11	28	416	444
Oct-08	26	1 491	1 520	Dec-11	28	437	465
Nov-08	22	1 519	1 544	Jan-12	28	437	465
Dec-08	27	1 152	1 182	Feb-12	28	434	462
Jan-09	27	1 356	1 386	Mar-12	28	430	458
Feb-09	27	1 237	1 267	Apr-12	38	432	470
Mar-09	8	1 229	1 237	May-12	77	434	511
Apr-09	20	1 393	1 413	Jun-12	81	442	525
May-09	20	1 257	1 279	Jul-12	71	478	551
Jun-09	20	1 390	1 413	Aug-12	53	698	753
Jul-09	23	1 390	1 416	Sep-12	49	696	745
Aug-09	18	1 334	1 355	Oct-12	49	690	739
Sep-09	18	1 332	1 355	Nov-12	39	651	690
Oct-09	18	1 469	1 492	Dec-12	39	649	688
Nov-09	12	1 477	1 491	Jan-13	39	651	690
Dec-09	12	1 511	1 525	Feb-13	39	671	710
Jan-10	12	1 312	1 324	Mar-13	35	679	715
Feb-10	12	1 308	1 320	Apr-13	35	679	715
Mar-10	12	1 287	1 299	May-13	16	992	1 008
Apr-10	12	896	908	Jun-13	16	671	687
May-10	12	1 229	1 241	Jul-13	16	671	687
Jun-10	19	1 113	1 132	Aug-13	16	610	626
Jul-10	19	1 113	1 132	Sep-13	10	566	576
Aug-10	19	1 113	1 132	Oct-13	10	566	576
Sep-10	19	1 111	1 130	Nov-13	0	560	560
				Dec-13	0	568	568
				Jan-14	0	568	568
				Feb-14	0	568	568

Date	Maisons en rangée	Appartements	Tous types				
Mar-14	0	566	566	May-17	66	1 440	1 507
Apr-14	0	578	578	Jun-17	67	1 094	1 162
May-14	40	578	618	Jul-17	67	1 090	1 158
Jun-14	45	715	761	Aug-17	78	1 088	1 167
Jul-14	45	750	796	Sep-17	89	1 086	1 175
Aug-14	49	939	988	Oct-17	89	1 084	1 173
Sep-14	53	961	1 014	Nov-17	89	1 348	1 437
Oct-14	51	720	771	Dec-17	60	1 348	1 410
Nov-14	68	1 007	1 075	Jan-18	47	1 179	1 228
Dec-14	64	722	786	Feb-18	47	1 165	1 214
Jan-15	64	887	951	Mar-18	47	1 125	1 174
Feb-15	69	1 052	1 121	Apr-18	47	1 270	1 319
Mar-15	69	1 056	1 125	May-18	47	896	943
Apr-15	87	1 206	1 293	Jun-18	39	1 053	1 092
May-15	142	1 371	1 513	Jul-18	35	838	873
Jun-15	146	1 371	1 517	Aug-18	17	836	853
Jul-15	151	1 357	1 508	Sep-18	17	824	841
Aug-15	126	1 383	1 509	Oct-18	17	631	648
Sep-15	125	1 361	1 486	Nov-18	45	634	679
Oct-15	117	1 361	1 478	Dec-18	38	614	652
Nov-15	122	1 050	1 172	Jan-19	38	798	836
Dec-15	122	1 050	1 172	Feb-19	44	679	723
Jan-16	118	643	761	Mar-19	72	676	748
Feb-16	118	643	761	Apr-19	94	881	975
Mar-16	93	628	721	May-19	99	881	980
Apr-16	89	657	746	Jun-19	158	1 064	1 223
May-16	99	990	1 089	Jul-19	178	1 094	1 273
Jun-16	86	1 065	1 151	Aug-19	178	1 428	1 607
Jul-16	75	991	1 066	Sep-19	162	1 538	1 700
Aug-16	71	993	1 064	Oct-19	156	1 455	1 611
Sep-16	55	993	1 048	Nov-19	99	1 401	1 500
Oct-16	58	1 077	1 135	Dec-19	89	1 401	1 490
Nov-16	32	1 125	1 157	Jan-20	93	1 565	1 658
Dec-16	61	1 125	1 186	Feb-20	93	1 481	1 574
Jan-17	67	1 499	1 566	Mar-20	52	1 681	1 733
Feb-17	64	1 530	1 594	Apr-20	52	1 681	1 733
Mar-17	71	1 473	1 544	May-20	52	1 763	1 815
Apr-17	71	1 442	1 513	Jun-20	42	1 832	1 874
				Jul-20	26	1 725	1 751
				Aug-20	26	1 728	1 754
				Sep-20	18	1 299	1 317

Kitchener-Cambridge-Waterloo

Figure 1 : Les baisses budgétaires ont compensé les baisses de prix à KCW en 2022, et l'abordabilité demeure un défi de taille

Date	Maisons en rangée	Appartements	Tous types
Oct-20	18	1 247	1 267
Nov-20	18	2 055	2 075
Dec-20	18	2 055	2 075
Jan-21	18	2 017	2 039
Feb-21	18	2 362	2 384
Mar-21	80	2 362	2 444
Apr-21	80	2 762	2 844
May-21	99	2 776	2 877
Jun-21	99	3 215	3 316
Jul-21	107	3 482	3 591
Aug-21	72	3 621	3 695
Sep-21	73	3 660	3 735
Oct-21	78	3 282	3 362
Nov-21	84	3 282	3 368
Dec-21	72	3 274	3 348
Jan-22	76	3 438	3 518
Feb-22	76	3 311	3 391
Mar-22	76	3 376	3 456
Apr-22	72	3 376	3 452
May-22	68	3 674	3 746
Jun-22	68	3 674	3 746
Jul-22	68	3 639	3 711
Aug-22	68	3 645	3 715
Sep-22	68	3 857	3 925
Oct-22	76	4 068	4 144
Nov-22	167	4 055	4 222
Dec-22	158	3 943	4 101
Jan-23	198	4 152	4 350
Feb-23	164	4 156	4 320

Source : SCHL

Année	Prix de vente MLS® moyen	Budget abordable
T1 2010	287 507	402 170
T2 2010	297 228	388 933
T3 2010	283 945	405 377
T4 2010	290 671	426 182
T1 2011	291 875	421 667
T2 2011	315 004	418 540
T3 2011	298 752	432 162
T4 2011	301 968	438 494
T1 2012	309 990	444 638
T2 2012	316 616	442 370
T3 2012	310 384	448 002
T4 2012	307 717	453 762
T1 2013	323 816	464 478
T2 2013	333 306	471 579
T3 2013	317 772	466 547
T4 2013	321 856	461 971
T1 2014	328 361	467 162
T2 2014	345 705	483 152
T3 2014	335 402	487 663
T4 2014	331 201	489 248
T1 2015	338 906	495 498
T2 2015	353 628	512 575
T3 2015	344 954	520 105
T4 2015	358 731	527 802
T1 2016	367 776	532 760
T2 2016	379 352	543 500
T3 2016	397 951	547 743
T4 2016	413 884	548 560
T1 2017	468 437	549 019
T2 2017	492 118	560 655
T3 2017	448 327	554 012
T4 2017	444 551	548 537
T1 2018	477 409	540 566
T2 2018	485 127	534 446

Année	Prix de vente MLS® moyen	Budget abordable
T3 2018	490 696	526 654
T4 2018	485 400	526 145
T1 2019	496 425	525 635
T2 2019	533 333	546 545
T3 2019	531 233	561 244
T4 2019	550 899	569 470
T1 2020	576 106	578 389
T2 2020	587 753	617 089
T3 2020	641 153	631 585
T4 2020	638 218	641 627
T1 2021	752 203	674 107
T2 2021	755 371	695 634
T3 2021	775 632	692 526
T4 2021	833 778	684 938
T1 2022	983 147	682 831
T2 2022	863 718	617 605
T3 2022	757 222	565 360
T4 2022	759 022	555 185

Remarque : Budget abordable fondé sur des mensualités hypothécaires de 30 % du revenu familial, des taux hypothécaires traditionnels sur 5 ans, un amortissement sur 25 ans et une mise de fonds de 20 %.

Sources : Conference Board du Canada, Statistique Canada, fichier des familles T1, prix de vente MLS® moyen selon l'Association canadienne de l'immeuble, calculs de la SCHL

St, Catharines-Niagara

Figure 1 : La construction de logements locatifs à son plus haut niveau en 30 ans

Année	Taux d'inoccupation moyen des appartements	Achèvements d'appartements locatifs
1990	-	455
1991	-	449
1992	3,4	482
1993	4,9	71
1994	5,8	81
1995	5,2	122
1996	5,6	18
1997	5,4	7

1998	4,6	44
1999	3,2	0
2000	2,6	75
2001	1,9	0
2002	2,4	26
2003	2,7	4
2004	2,6	5
2005	2,7	110
2006	4,3	2
2007	4	84
2008	4,3	12
2009	4,4	48
2010	4,4	72
2011	3,2	2
2012	4	212
2013	4,1	79
2014	3,6	120
2015	2,8	92
2016	2,2	143
2017	1,5	34
2018	2,5	79
2019	2,3	104
2020	2,7	233
2021	1,9	250
2022	2,8	575

Source : SCHL

Windsor

Figure 1 : Le taux d'inoccupation est à un niveau historiquement bas malgré un nombre record de logements locatifs achevés

	Moyenne annuelle des logements locatifs achevés (unités)	Taux d'inoccupation moyen (%)
2003–2007	39,4	9,32
2008–2012	29,2	10,78
2013–2017	28,8	3,92
2018–2022	201,6	2,88

Source : SCHL

Ottawa

Figure 1 : Rapport ventes-nouvelles inscriptions, 2000–2022

Année	Ratio
2000	0,65
	0,80
	0,89
	0,81
2001	0,68
	0,65
	0,71
	0,78
2002	0,86
	0,71
	0,65
	0,66
2003	0,68
	0,63
	0,66
	0,65
2004	0,64
	0,65
	0,55
	0,58
2005	0,56
	0,54
	0,56
	0,54
2006	0,57
	0,58
	0,59
	0,61
2007	0,63
	0,66
	0,66
	0,68
2008	0,63
	0,60
	0,61
	0,47
2009	0,54
	0,72
	0,73
	0,70
2010	0,68
	0,56
	0,55
	0,54
2011	0,57
	0,55
	0,55
	0,58
2012	0,56
	0,53
	0,48
	0,48
2013	0,47
	0,47
	0,48
	0,46
2014	0,45
	0,45
	0,46
	0,45
2015	0,43
	0,46
	0,48
	0,48
2016	0,45
	0,53
	0,59
	0,57
2017	0,58
	0,68
	0,67
	0,64
2018	0,67
	0,69
	0,72
	0,71

Année	Ratio
2019	0,72
	0,77
	0,78
	0,85
2020	0,86
	0,84
	0,86
	0,77
2021	0,89
	0,74
	0,72
	0,81
2022	0,81
	0,60
	0,50
	0,48

Remarque : Données trimestrielles désaisonnalisées.

Sources : ACI et SCHL (calculs)

Gatineau

Figure 1 : Inscriptions en vigueur, 2000-2022

Année	Inscriptions en vigueur
2000	2 909
	2 732
	2 472
	2 237
2001	2 007
	1 756
	1 523
	1 414
2002	1 267
	1 274
	1 342
	1 358
2003	1 375
	1 432
	1 481
	1 532

2004	1 616
	1 661
	1 799
	1 984
2005	2 142
	2 271
	2 280
	2 224
2006	2 258
	2 330
	2 322
	2 411
2007	2 384
	2 310
	2 238
	2 237
2008	2 221
	2 209
	2 299
	2 392
2009	2 478
	2 389
	2 188
	2 024
2010	1 938
	1 935
	1 954
	1 940
2011	1 944
	2 001
	2 076
	2 169
2012	2 256
	2 306
	2 429
	2 560
2013	2 717
	2 833
	2 898
	2 974

Année	Inscriptions en vigueur
2014	3 070
	3 330
	3 412
	3 470
	3 534
2015	3 615
	3 620
	3 621
	3 516
	3 495
2016	3 440
	3 348
	3 264
	3 110
	3 051
2017	2 953
	2 826
	2 828
	2 673
	2 622
2018	2 530
	2 244
	2 034
	1 804

2020	1 620
	1 308
	1 090
2021	977
	827
	841
	786
	714
2022	703
	894
	1 154
	1 311

Remarque : Données trimestrielles désaisonnalisées
Sources : APCIQ par Centris^{MD} et SCHL (calculs)

Montréal

Figure 1 : Solde migratoire — Province de Québec

Année	Solde migratoire
2015	24 835
2016	47 218
2017	75 367
2018	81 868
2019	95 317
2020	11 723
2021	43 640
2022 (janvier à septembre)	108 802

Source : Statistique Canada

Québec

Figure 1 : Solde migratoire net dans la RMR de Québec

	2010-2019	2020	2021	2022*
Solde mig. international	3 213	4 224	3 314	8 263
Solde mig. interprovincial	-660	-213	66	284
Solde mig. intraprovincial	1 507	1 563	520	2 371
Solde migratoire	4 060	5 574	3 900	10 918

*Juillet 2021 à juin 2022

Source : Statistique Canada

Halifax

Figure 1 : Logements locatifs achevés et logements en construction au cours des 7 premiers mois de l'année, Halifax

Année de l'Enquête sur les logements locatifs	Logements locatifs achevés	Logements locatifs en construction
2013	712	2 422
2014	1 336	1 818
2015	1 130	1 421
2016	533	2 243
2017	1 024	2 765
2018	1 174	2 724
2019	544	3 730
2020	988	4 077
2021	784	5 085
2022	834	5 974
2023	1 704	5 976

Source : SCHL