

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 1 mai 2024.

Pour demander un support de substitution, veuillez
communiquer avec nous à :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

S'abonner 
schl.ca/actualiteslogement

Canada


SCHL  CMHC

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.

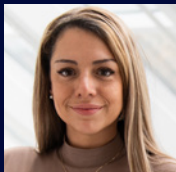
Ces spécialistes peuvent offrir de précieux renseignements sur les tendances des prix des logements, les problèmes de l'offre et d'autres facteurs qui ont une incidence sur le marché de l'habitation au Canada. Ils peuvent aussi parler des plus récents rapports et résultats de recherche sur le logement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



Bob Dugan
Économiste
en chef



Aled ab Iorwerth
Économiste
en chef adjoint



Tania Bourassa-Ochoa
Économiste
en chef adjoint



Kevin Hughes
Économiste
en chef adjoint

Jordan Nanowski
Économiste principal
Toronto

Francis Cortellino
Économiste principal
Montréal, Québec, Ottawa-Gatineau

Michael Mak
Économiste principal
Vancouver, Victoria

Taylor Pardy
Économiste principal
Edmonton, Calgary, Regina, Saskatoon,
Winnipeg

Antony Passarelli
Économiste principal
Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo,
London, Windsor, St. Catharine's- Niagara

Kelvin Ndro
Économiste principal
Halifax

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.

4	Aperçu national	50	Kitchener-Cambridge-Waterloo
9	Victoria	54	St. Catharines-Niagara
13	Vancouver	58	Windsor
18	Edmonton	62	Ottawa
22	Calgary	66	Gatineau
26	Regina	70	Montréal
30	Saskatoon	74	Québec
34	Winnipeg	78	Halifax
38	Toronto	82	Annexe
43	Hamilton		
46	London		



APERÇU NATIONAL

FAITS SAILLANTS

- **Perspectives de croissance économique** : Nous prévoyons une faible croissance économique en 2024. L'économie devrait reprendre de la vigueur en 2025 et 2026, à mesure que les taux d'intérêt baisseront.
- **Prévision des mises en chantier**: Nous nous attendons à une baisse des mises en chantier en 2024, puis à une légère amélioration les deux années suivantes. En raison des difficultés liées à l'offre, en particulier les effets décalés de la hausse des taux d'intérêt, la construction résidentielle en 2025 et 2026 n'atteindra pas les niveaux de 2021 à 2023.
- **Prévision des prix MLS®** : La demande devrait faire augmenter les prix MLS® au-delà de leurs sommets précédents. Ainsi, l'abordabilité ne s'améliorera pas à court terme.
- **Reprise des ventes MLS®** : Nous prévoyons que les ventes MLS® augmenteront grâce à une forte croissance démographique. Les ventes devraient dépasser les niveaux moyens des 10 dernières années, mais demeurer inférieures aux records de 2020 et 2021, car l'abordabilité diminuera.
- **Demande de logements locatifs** : Malgré l'augmentation du nombre de logements locatifs achevés, la demande croissante sur le marché locatif ne sera pas satisfaite. En effet, le coût de l'accès à la propriété incitera les ménages à rester locataires. Les loyers augmenteront et les taux d'inoccupation diminueront.

Prévision du contexte économique et des tendances sur le marché de l'habitation à compter de 2024

La hausse des taux d'intérêt amorcée au début de 2022 pour lutter contre l'inflation a affaibli la croissance économique, ce qui a eu une incidence sur le marché de l'habitation. L'augmentation des taux hypothécaires a nui aux acheteurs potentiels. Résultat : la demande de logements pour propriétaires-occupants a baissé et la croissance du prix des habitations a ralenti.

La hausse des taux d'intérêt a aussi rendu difficile l'accès au financement pour les constructeurs et les promoteurs. La construction d'immeubles relativement petits, comme les maisons individuelles, a alors immédiatement ralenti.

Nous nous attendons à ce que l'augmentation des taux d'intérêt réduise également les mises en chantier d'appartements en 2024. Le niveau élevé de mises en chantier d'appartements en 2023 s'explique sans doute par le fait que le financement avait été obtenu avant la hausse des taux d'intérêt.

La demande reprendra, et la croissance des ventes et des prix s'accélénera à mesure que l'inflation et les taux d'intérêt diminueront. Compte tenu de la faiblesse de l'offre de logements, les problèmes d'abordabilité persisteront. C'est sur le marché locatif qu'ils se feront le plus sentir.

Deux facteurs clés qui influenceront les taux d'occupation exceptionnellement bas et les augmentations de loyer liées au roulement des locataires en 2024 :

1. L'augmentation des coûts de la possession d'une habitation, attribuable à la hausse des taux d'intérêt.
2. Le ralentissement de la construction d'immeubles locatifs, qui influencera la dynamique du marché locatif.

Une reprise graduelle devrait suivre la faiblesse de 2024

Nous prévoyons une faible augmentation du produit intérieur brut (PIB) en 2024, puis une accélération graduelle de la croissance économique tout au long de 2025 et 2026.

Les consommateurs ont été un important moteur de la reprise économique après la pandémie. Cependant, leur pouvoir d'achat en 2024 sera limité par les prix et les taux d'intérêt élevés. De plus, les emprunteurs canadiens qui ont financé l'achat d'un logement pendant la pandémie renouvelleront leurs prêts hypothécaires à des taux nettement accrus de 2024 à 2027.

Étant donné l'incertitude économique et la baisse de la valeur nette (par rapport au revenu net) de la population en 2023, les ménages sont susceptibles de moins dépenser. La réduction de la consommation a été occultée par la croissance démographique record attribuable à l'immigration. Les dépenses par habitant des ménages ont déjà diminué au cours des trois derniers trimestres de 2023.

La hausse des coûts de production et la baisse de la demande exerceront probablement des pressions sur les entreprises canadiennes. Les conditions du marché du travail s'assoupliront sans doute en 2024, et les entreprises seront incapables d'absorber la nette augmentation de la main-d'œuvre disponible. Pour cette raison, le taux de chômage devrait augmenter de plus de 1 point de pourcentage pour atteindre 6,5 % en 2024. Ce taux demeure légèrement inférieur à la moyenne sur 10 ans.

Pour faire face au ralentissement économique et à l'essor démographique, le gouvernement augmentera ses dépenses en 2024. Elles continueront de croître par la suite, mais dans une moindre mesure.

Nous nous attendons à ce que l'inflation descende autour de 2,5 % d'ici le milieu de 2024 et se stabilise entre 2 et 2,5 % en 2025 et 2026. Ainsi, la Banque du Canada pourra réduire graduellement son taux directeur à compter du milieu de 2024.

La hausse prévue du revenu personnel disponible réel et la baisse des taux d'intérêt en 2025 et 2026 devraient peu à peu renforcer la confiance des consommateurs. Ce regain alimentera la reprise de la croissance du PIB.

Les mises en chantier diminueront en 2024, et une reprise partielle est prévue pour 2025 et 2026

Nous prévoyons que les mises en chantier diminueront en 2024, ce qui prolongera leur baisse par rapport aux sommets records de 2021.

La hausse des taux d'intérêt a rapidement entraîné un recul des mises en chantier d'immeubles relativement petits, en particulier les maisons individuelles.

Nous prévoyons une baisse des mises en chantier d'appartements en 2024, après les niveaux records atteints en 2023. Les mises en chantier de logements destinés à la location, alimentées par une demande sans précédent et par l'appui du gouvernement, représentaient plus de la moitié des mises en chantier d'appartements. Cependant, en raison des conditions de financement défavorables, un nombre accru de projets d'immeubles locatifs neufs pourraient devenir irréalisables en 2024.

Certains projets d'ensembles de copropriétés pourraient aussi être retardés en 2024. La baisse des ventes sur plan rendra plus difficile l'obtention de financement. De plus, malgré la pénurie de main-d'œuvre et la hausse des coûts de construction, les promoteurs gèrent un nombre record de logements déjà en cours de réalisation.

En 2025 et 2026, la baisse des taux d'intérêt, le ralentissement de la croissance des coûts de construction et l'appui du gouvernement devraient favoriser la viabilité d'un nombre accru d'ensembles résidentiels. Les acheteurs peuvent aussi s'attendre à une baisse des taux d'intérêt à mesure que les revenus réels et le niveau de confiance s'améliorent. Par conséquent, davantage de logements devraient être construits en 2025 et en 2026.

Perspectives régionales : l'Ontario et la Colombie-Britannique feront face à des défis, tandis que les Prairies connaîtront une période de croissance

- **Dans les provinces des Prairies**, le marché de l'habitation sera dynamique en raison du prix relativement abordable des logements et de l'amélioration des perspectives économiques. Ces facteurs attirent les acheteurs de propriétés et les chercheurs d'emploi, ce qui stimule la construction résidentielle et allège la pénurie de main-d'œuvre qualifiée.
- **L'Ontario et la Colombie-Britannique** devraient avoir la plus grande incidence sur la baisse des mises en chantier à l'échelle nationale en 2024. Les prix élevés des logements rendront certains types de logements inabordables. En raison d'obstacles liés à l'offre, surtout les coûts de financement, les promoteurs pourraient avoir de la difficulté à construire des logements, même dans le segment des appartements.
- **Au Québec**, la croissance des mises en chantier devrait être plus vigoureuse qu'ailleurs. En effet, les mises en chantier se rapprocheront de leurs niveaux fondamentaux, tout en restant inférieures aux niveaux d'après la pandémie. Le Québec a connu un fort ralentissement de la construction résidentielle en 2023, avant les autres provinces.
- **Dans la région de l'Atlantique**, la pression exercée par la migration sur la construction résidentielle s'atténuera. La migration avait été exceptionnellement forte en 2022 et en 2023. Dans certaines provinces, les mises en chantier demeureront vigoureuses par rapport aux données historiques. Cependant, elles s'harmoniseront davantage à la baisse de la croissance démographique au cours de la période de prévision.

Les ventes et les prix augmenteront dans les prochaines années

La demande de logements fera monter les prix tout au long de la période de prévision. D'ici 2025, les prix pourraient atteindre le sommet enregistré au début de 2022 et le dépasser l'année suivante. L'abordabilité deviendra donc une préoccupation croissante.

Nous prévoyons une reprise des ventes et des prix MLS® de 2024 à 2026. Elle sera alimentée par la baisse des taux hypothécaires et l'accélération de la croissance de la population et du revenu disponible réel.

Les ventes ont diminué d'environ un tiers entre leur sommet du début de 2021 et la fin de 2023. Les prix ont chuté de près de 15 % pendant la même période. Entretemps, le bassin d'acheteurs potentiels s'est élargi grâce à la forte croissance démographique, à l'augmentation de l'épargne et à la hausse des revenus. Nous nous attendons à un retour des acheteurs sur le marché à mesure que les taux hypothécaires diminueront et que l'incertitude économique s'atténuera au deuxième semestre de 2024.

La forte croissance démographique enregistrée en 2023, la plus intense depuis les années 1950, se poursuivra en 2024. Elle alimentera la reprise des ventes, qui sera aussi marquée par l'évolution de la demande vers les habitations de gammes de prix inférieures et les marchés plus abordables au Canada.

Selon nos prévisions, les ventes en 2025 et 2026 dépasseront légèrement la moyenne des 10 années précédentes. Elles demeureront toutefois inférieures aux niveaux records de 2020 et 2021, car le logement restera cher pour la famille moyenne.

La demande de logements continuera de dépasser l'offre

Malgré une certaine reprise de la demande de logements pour propriétaires-occupants, de nombreux ménages auront du mal à acheter une propriété de 2024 à 2026. Il en découlera une hausse de la demande de logements locatifs, qui sera aussi stimulée par la forte croissance démographique. En effet, les nouveaux arrivants ont tendance à louer leur logement à leur arrivée au Canada.

Nous prévoyons une augmentation des achèvements de logements destinés à la location pendant la période de prévision. Cette hausse s'expliquerait par le nombre record d'ensembles mis en chantier de 2021 à 2023. Toutefois, elle ne suffira pas pour répondre à la demande croissante. Par conséquent, les marchés locatifs demeureront tendus, surtout dans les régions du Canada où les logements sont particulièrement chers.

Autres scénarios tenant compte des niveaux élevés d'incertitude

Pour tenir compte de la grande incertitude économique, nous présentons deux autres scénarios et leurs répercussions sur le marché de l'habitation.

Par rapport à notre scénario de base, le scénario **pessimiste** prévoit :

- Un ralentissement de l'économie en 2024 et une reprise plus lente que prévu en 2025 et 2026;
- une baisse de la confiance des entreprises, qui entraînerait une diminution des investissements;
- une inflation persistante, qui maintiendrait les taux d'intérêt à des niveaux plus élevés que prévu;
- une croissance moindre du revenu réel, en raison d'une croissance nominale des salaires plus lente, à la diminution de la productivité de la main-d'œuvre et à la hausse du taux de chômage;
- des paiements hypothécaires plus élevés qui atténueraient la confiance et les dépenses des consommateurs

Ce scénario réduit la capacité des ménages à gérer les coûts liés au logement et affaiblit la demande. La baisse de la productivité et de la confiance des entreprises diminue également les mises en chantier.

Par rapport à notre scénario de base, le scénario de **forte croissance** prévoit :

- une croissance économique plus forte, particulièrement en 2025 et 2026;
- une croissance démographique légèrement plus élevée de 2024 à 2026;
- une meilleure intégration des immigrants, ce qui stimulerait la productivité de la main-d'œuvre;
- une augmentation des dépenses du gouvernement;
- des niveaux de consommation résilients attribuables à une hausse importante du revenu disponible réel

Dans ce scénario, une demande et une pression sur les prix accrues caractériseraient les marchés de l'habitation en raison de conditions favorables sur le marché du travail et des revenus. De plus, une croissance démographique plus élevée et de meilleures perspectives sur le marché du travail pour les immigrants augmentent la demande de logements locatifs.

Résumé des prévisions — Canada (1 de 2)

	2021	2022	2023
Marché du neuf			
Mises en chantier :			
Tous types de logements confondus	271 198	261 849	240 267
Marché de la revente			
Ventes MLS®	666 319	498 958	443 511
Prix MLS® moyen (\$)	687 251	703 959	678 282
Aperçu économique			
PIB réel (indice, 2020=100)	105,3	109,3	110,4
Emploi (indice, 2020=100)	105,0	109,1	111,8
Taux hypothécaire (fixe à 5 ans*) (%)	3,3	4,9	6,0

Résumé des prévisions — Canada (2 de 2)

	2024 (P)			2025 (P)			2026 (P)		
	Scénario pessimiste	Scénario de base	Scénario de forte croissance	Scénario pessimiste	Scénario de base	Scénario de forte croissance	Scénario pessimiste	Scénario de base	Scénario de forte croissance
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Tous types de logements confondus	215 989	224 485	232 267	223 875	232 276	240 463	226 211	232 084	241 659
Marché de la revente									
Ventes MLS®	473 622	482 244	490 481	490 756	520 146	545 972	483 555	525 991	555 341
Prix MLS® moyen (\$)	703 361	711 429	721 909	755 077	779 357	802 503	776 360	814 851	838 119
Aperçu économique									
PIB réel (indice, 2020=100)	109,4	110,4	112,1	110,1	112,5	115,6	111,6	115,6	119,1
Emploi (indice, 2020=100)	112,4	112,6	113,5	113,7	114,4	116,4	115,0	116,0	118,0
Taux hypothécaire (fixe à 5 ans*) (%)	6,4	6,3	6,2	6,5	6,0	5,9	6,4	5,7	5,6

* Prêts hypothécaires ordinaires à taux fixe de 5 ans (moyenne des taux affichés par les prêteurs au Canada).

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), SCHL, Statistique Canada et Haver Analytics



VICTORIA

FAITS SAILLANTS

- La diminution des charges hypothécaires encouragera certains ménages à entrer sur le marché de la revente. Ce mouvement stimulera la hausse des ventes et du prix moyen, après les baisses observées en 2023. Les taux de croissance resteront inférieurs aux sommets récents.
- Les problèmes de financement et la pénurie de main-d'œuvre continueront de limiter la construction résidentielle, en particulier dans le segment des logements collectifs.
- Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2024 et se redresseront ensuite en 2025. Au cours de la période de prévision, elles demeureront inférieures au sommet record atteint en 2021.
- Le marché locatif devrait demeurer tendu. Le taux d'inoccupation se stabilisera près des niveaux de 2023 et les loyers moyens continueront d'augmenter. Nous prévoyons un taux d'inoccupation stable étant donné que deux facteurs se contrebalanceront : l'augmentation du nombre d'achèvements de logements locatifs et la croissance démographique.

Les ventes et la croissance des prix reprendront, car la baisse des taux d'intérêt favorisera l'accès à la propriété

Les ventes MLS® positives et la croissance des prix moyens seront de retour en 2024. Elles demeureront toutefois nettement inférieures aux sommets des dernières années.

Certains des facteurs abordés dans la section nationale du présent rapport devraient s'appliquer tout particulièrement à Victoria. En voici des exemples :

- Les taux hypothécaires diminueront un peu à mesure que la politique monétaire s'assouplira dans un contexte de baisse de l'inflation. La réduction des taux favorisera une certaine reprise de la demande de logements pour propriétaires-occupants. Ce facteur est sans doute plus pertinent dans les marchés où les prix sont élevés, comme celui de Victoria. Compte tenu de la demande refoulée, même une petite amélioration de l'abordabilité pourrait inciter certains ménages qui songent depuis longtemps à accéder à la propriété à passer à l'action.
- La forte croissance de l'immigration continuera d'être un moteur important de la demande à Victoria pendant la période de prévision. En effet, beaucoup de nouveaux immigrants s'y installent.

- La croissance de l'emploi s'est concentrée dans les postes à temps plein à Victoria en 2023. Elle a été nettement supérieure à la croissance des postes à temps plein en Colombie-Britannique et au Canada. Cette progression devrait soutenir davantage la demande de logements à Victoria.
- En revanche, les prix et les taux hypothécaires seront toujours élevés. Ils continueront d'empêcher de nombreux acheteurs potentiels d'accéder à la propriété sur des marchés chers comme celui de Victoria en 2024. Les ventes et la croissance des prix seront ainsi limitées pendant la période de prévision.
- L'affaiblissement de la conjoncture économique en 2024 restreindra aussi la demande et la confiance des acheteurs potentiels.

Les ventes et la hausse des prix se renforceront en 2025, à mesure que le taux de croissance économique s'améliorera par rapport à 2024. En 2026, les ventes et la croissance des prix ralentiront puisque la conjoncture macroéconomique et inflationniste reviendra aux niveaux historiques.

Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2024 sous l'effet de la baisse des mises en chantier d'appartements

Le nombre total de mises en chantier diminuera en 2024, principalement en raison de la baisse dans le segment des logements collectifs. Dans cette catégorie, il est probable que les appartements destinés à la location soient à l'origine de la majeure partie du recul. Cependant, les mises en chantier d'appartements en copropriété sont aussi susceptibles de diminuer.

En plus de l'affaiblissement de la conjoncture économique prévue en 2024, les perspectives à court terme des mises en chantier d'habitations seront aussi touchées par les grands facteurs suivants :

- L'environnement se détériorera pour les immeubles d'appartements mis en chantier en 2024, poussant à la baisse les mises en chantier d'appartements. Le financement pour les appartements mis en chantier en 2023 a sans doute été obtenu avant les hausses de taux les plus récentes.

- La pénurie de main-d'œuvre est particulièrement grave en Colombie-Britannique. En effet, le taux de postes vacants dans le secteur de la construction y est nettement supérieur au taux national. La disponibilité de la main-d'œuvre demeurera un obstacle qui empêchera la construction de demeurer à des niveaux élevés à Victoria.
- Le nombre d'appartements locatifs en construction a atteint un nouveau sommet en 2023. Cette activité accrue, combinée à la pénurie de main-d'œuvre, risque aussi de limiter la capacité à maintenir les mises en chantier à leurs récents sommets.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter en 2024. La proportion de mises en chantier de ce type d'habitation dans la construction résidentielle a fortement diminué en peu de temps (elle est passée d'une moyenne de 19 % de 2018 à 2022 à 9 % en 2023). Nous nous attendons à une pause de cette tendance en 2024, compte tenu du regain de croissance des ventes et des prix MLS[®] que nous prévoyons.

Le nombre de mises en chantier remontera en 2025. Il se stabilisera ensuite en 2026 à des niveaux qui correspondent à peu près aux moyennes historiques à long terme, mais bien en deçà des sommets des dernières années.

Le marché locatif restera tendu et l'abordabilité des logements locatifs devrait se détériorer

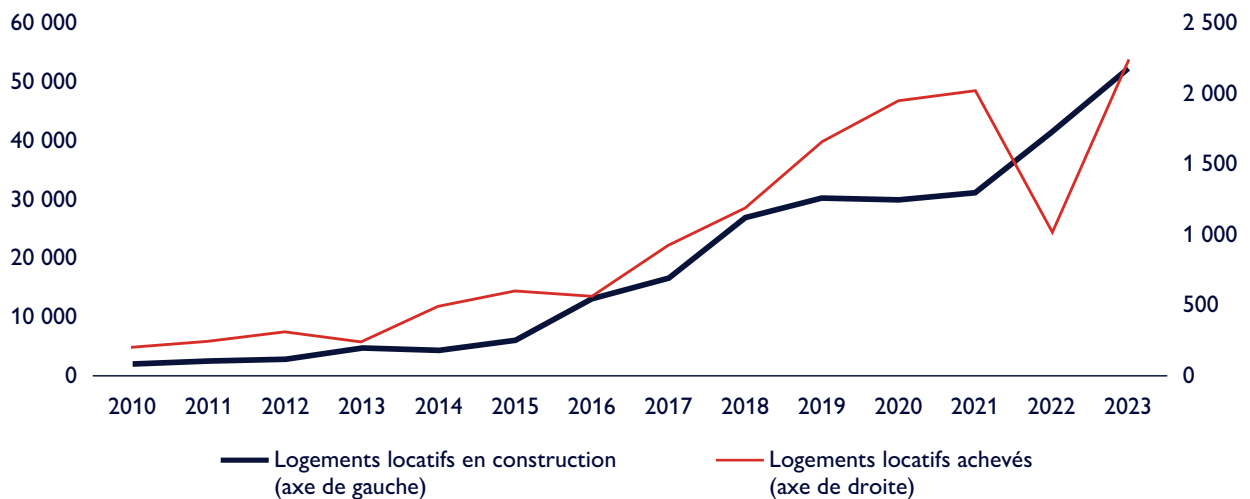
Le marché locatif devrait demeurer tendu pendant la période de prévision. Le taux d'inoccupation devrait se maintenir à 1,6 % en 2024, avant d'augmenter un peu en 2025 et en 2026. Dans l'ensemble, il demeurera inférieur au sommet atteint en 2020 pendant la période de prévision, et les loyers continueront d'augmenter. Cette situation détériorera l'abordabilité des logements locatifs sur l'un des marchés locatifs les plus chers du Canada.

Des facteurs qui s'équilibrent assureront la stabilité du taux d'inoccupation. La croissance démographique restera proche des récents sommets en 2024. Elle ralentira ensuite en 2025 et en 2026, mais demeurera élevée. Cette tendance, qui reflète les perspectives d'immigration, stimulera la demande de logements locatifs.

La solide croissance démographique devrait être contrebalancée par des ajouts importants au parc de logements destinés à la location. En effet, le nombre record de mises en chantier de logements locatifs ces dernières années entraînera une forte expansion de l'univers des logements destinés à la location. Cette vigueur devrait se maintenir en 2025 (année d'achèvement des ensembles mis en chantier en 2023), avant de commencer à faiblir en 2026.

Le nombre élevé d'achèvements aidera à stabiliser le taux d'inoccupation au cours de la période de prévision. Toutefois, cet équilibre ne durera pas. Le nombre total de mises en chantier d'habitations, y compris sur le marché locatif, devrait diminuer par rapport aux sommets récents. Il se stabilisera à des niveaux qui se rapprochent des moyennes historiques. Les perspectives sont donc négatives pour la croissance de l'offre de logements locatifs et l'abordabilité à long terme.

Figure 1 : Le nombre de logements locatifs achevés suivra encore une tendance à la hausse en 2024, ce qui contribuera à la stabilité du taux d'inoccupation prévu — Appartements destinés à la location, en construction et achevés



Source : SCHL

Résumé des prévisions — RMR de Victoria

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	860	679	385	260	640	310	660	340	630
Logements collectifs	3 949	4 108	4 607	3 630	4 370	3 880	4 900	3 770	4 980
Tous types de logements confondus	4 809	4 787	4 992	3 890	5 010	4 190	5 560	4 110	5 610
Marché de la revente									
Ventes MLS®	9 514	6 499	5 934	5 600	7 050	5 800	8 600	5 550	9 750
Prix MLS® moyen (\$)	906 404	1 012 428	982 350	971 000	1 013 000	1 021 000	1 135 000	1 061 000	1 259 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,0	1,5	1,6	1,6		1,7		1,7	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 571	1 699	1 839	1 980		2 120		2 260	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : ACI et SCHL

VANCOUVER



FAITS SAILLANTS

- **Baisse de la construction résidentielle** : Selon nos prévisions, la construction résidentielle diminuera légèrement en 2024, car le financement limité nuira à la construction de logements collectifs. En revanche, les prévisions pour les années suivantes laissent entrevoir une forte reprise et une croissance qui restera à des niveaux quasi-records.
- **Perspectives du marché de la revente** : L'activité sur le marché de la revente devrait rebondir en 2024 et demeurer à la hausse jusqu'en 2026, sans toutefois atteindre des sommets. Les prix devraient se redresser et toucher de nouveaux records d'ici 2026. Ils seront alimentés par l'immigration soutenue et la stabilité de l'économie, qui stimuleront la demande de logements.
- **Demande de logements locatifs** : La demande restera forte sur le marché locatif. Ainsi, les loyers augmenteront et les taux d'inoccupation se contracteront, ce qui créera un contexte difficile pour les locataires.

Après une année record, une baisse des mises en chantier est à prévoir en 2024

La construction de logements locatifs a pris de l'ampleur ces dernières années. Leur proportion parmi les logements collectifs mis en chantier a beaucoup augmenté. Même si les conditions de financement serrées devraient miner l'activité en 2024, la demande sur le marché locatif continue de propulser la construction de logements destinés à la location.

Les contraintes de financement et les coûts élevés des terrains et de la construction nuisent à la réalisation de certains ensembles de logements collectifs. Les politiques de financement favorables vont sans doute soutenir la construction de logements locatifs près du centre-ville.

Quant à la construction de copropriétés, elle devrait se faire surtout dans des régions où le coût des terrains est moins élevé qu'au centre-ville. Elle sera concentrée dans les secteurs North Fraser et South Fraser, notamment à Coquitlam, Port Coquitlam, Port Moody, Maple Ridge, Surrey, Delta et Langley.

Nous prévoyons que le segment des logements collectifs sera responsable de la majeure partie de la baisse de la construction résidentielle en 2024. Il devrait toutefois reprendre de la vigueur en 2025 avec l'assouplissement de la politique monétaire. Selon les prévisions, la construction reviendra à ses niveaux antérieurs d'ici la fin de 2025, grâce à la vitalité persistante de la demande de logements à Vancouver.

Le gouvernement provincial a annoncé des changements à la politique de zonage en Colombie-Britannique en 2023. Ils devraient permettre de réaliser des ensembles résidentiels plus denses dans les zones actuelles de maisons individuelles. Il s'ensuivra probablement une hausse de l'aménagement de logements collectifs avec entrée privée au sol dans les années à venir.

Selon nos prévisions, la construction de maisons individuelles continuera de baisser en raison du nombre limité de terrains disponibles. Sa rentabilité moindre, par rapport aux ensembles résidentiels de plus forte densité, sera un autre frein. Malgré le rebond attendu en 2025, l'activité devrait rester inférieure aux sommets atteints en 2022.

Le budget des acheteurs devrait augmenter, et les prix cesseront de baisser pour se mettre à croître

L'activité sur le marché de la revente devrait augmenter en 2024 dans le Grand Vancouver. La tendance à la baisse des prix, amorcée en 2022, devrait prendre fin en 2024, et le prix de revente moyen augmentera en 2025. D'ici 2026, il dépassera les sommets historiques observés au début de 2022 dans le Lower Mainland.

Ce changement dans la tendance fait suite aux signes d'une activité accrue sur le marché de la revente à la fin de 2023. À ce moment-là, les prix s'étaient stabilisés et le nombre de jours nécessaire à la vente des logements était inférieur au sommet atteint à la fin de 2022.

En 2024, les prix seront stimulés en grande partie par les prévisions de baisse des taux hypothécaires. La Banque du Canada pourrait commencer à réduire son taux directeur à partir du milieu de l'année et continuer en 2025.

Le resserrement de la politique monétaire des dernières années a réduit les budgets des consommateurs et freiné l'activité immobilière dans toute la région. Comme les taux hypothécaires peuvent changer avant les décisions relatives au taux directeur, l'activité sur le marché de la revente pourrait s'accélérer avant les changements officiels du taux directeur.

En 2023, les revenus moyens ont augmenté plus rapidement que la moyenne des 10 années précédentes, l'économie demeurant inflationniste. Nous prévoyons que les salaires continueront de croître, mais à un rythme plus lent que ces dernières années. Leur hausse fera augmenter les budgets des acheteurs et les prêts qui leur sont accordés.

La croissance des prix en 2024 ne sera pas la même pour tous les types de logements. La baisse des taux hypothécaires touchera surtout les acheteurs à la recherche de logements dans les gammes de prix inférieures.

Ces logements sont souvent plus éloignés du centre-ville, dans les secteurs North et South Fraser. Les prix des maisons individuelles augmenteront plus rapidement en 2025 et 2026 après la baisse des taux hypothécaires.

La hausse des taux hypothécaires ces deux dernières années a sans doute retardé la décision des accédants potentiels à la propriété. Ces personnes sont plus susceptibles d'acheter des habitations dans les gammes de prix inférieures, et un contexte plus stable pourrait les encourager à réaliser leur projet d'achat. Il pourrait en résulter une hausse de la demande d'appartements, de jumelés et de maisons en rangée — types de logements relativement abordables — en banlieue.

Les ventes de logements existants rebondiront, stimulées par la demande d'appartements et de maisons en rangée, dont les prix sont relativement bas

Après avoir été faibles en 2023, les ventes de logements commenceront à augmenter au début de 2024 et continueront de croître en 2025. Comme la hausse des prix, les ventes progresseront surtout du côté des logements les plus abordables dans les banlieues.

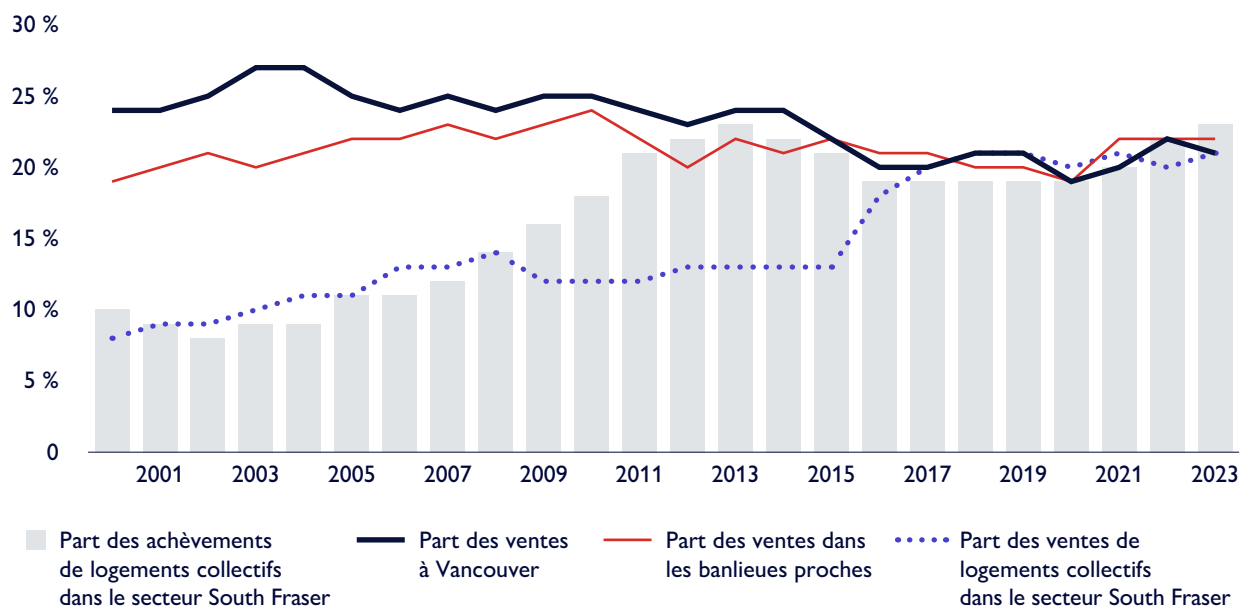
Par contre, elles finiront par augmenter dans toutes les catégories de logements. Les ventes continueront de croître en 2026, mais elles resteront bien en deçà des sommets atteints en 2021.

Les appartements représenteront une part croissante des ventes de logements existants. Ce phénomène s'explique en partie par un changement qui persiste dans la construction : un nombre grandissant de copropriétés est achevé chaque année. De plus en plus de logements vendus sur le marché de la revente seront des logements collectifs situés dans le secteur South Fraser.

L'économie du Grand Vancouver a été résiliente en 2023, malgré une politique monétaire restrictive. Une légère croissance économique est attendue en 2024, suivie d'une expansion en 2025 et 2026. Le taux de chômage a augmenté dans la région par rapport aux creux enregistrés à la fin de 2022, mais est ensuite descendu au niveau de 2016.

Il devrait se stabiliser à ces niveaux relativement élevés, avant de diminuer en 2025 et au cours des années suivantes.

Figure 1 : Les ventes dans le secteur South Fraser représenteront une part de plus en plus importante du marché de la revente du Grand Vancouver



Remarque : Les banlieues proches comprennent Burnaby, Richmond et New Westminster; les graphiques présentent des tendances.
Sources : Greater Vancouver REALTORS®, Fraser Valley Real Estate Board et SCHL

Sur le marché locatif, la demande reste élevée et l'offre devrait augmenter

La demande de logements locatifs restera élevée en 2024, ce qui contribuera à la croissance continue des loyers dans toutes les catégories de logements. Nous prévoyons un taux de roulement toujours faible, car les locataires actuels ont peu d'options sur le marché locatif.

La baisse des taux hypothécaires permettra à certains ménages locataires d'accéder à la propriété. Les logements ainsi libérés pourraient aider à répondre à une partie de la demande de logements locatifs.

En revanche, si l'immigration en Colombie-Britannique se maintient au niveau des récents trimestres, elle continuera d'exercer une pression sur le marché locatif. En effet, la population immigrante a tendance à être locataire et elle est surtout concentrée à Vancouver.

Le taux d'inoccupation restera faible, mais l'univers locatif augmentera dans les prochaines années. Le nombre record de logements destinés à la location en construction stimulera cette croissance. Une grande partie des ensembles locatifs en construction devraient entrer sur le marché dans les prochaines années.

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres augmentera à des taux comparables à ceux observés récemment. De nouveaux logements entreront sur le marché, et les loyers des logements qui changeront de locataires seront rajustés selon les loyers du marché.

Les modifications aux politiques de migration concernant les étudiants étrangers affaibliront la demande de logements locatifs dans la région. En effet, ces étudiants sont susceptibles d'être locataires. Toutefois, le nombre d'étudiants étrangers ne diminuera pas du jour au lendemain. L'effet de ce changement ne risque donc pas de se faire sentir immédiatement.

Ces politiques pourraient affaiblir la demande de logements locatifs en 2025 et 2026, mais elle restera relativement élevée.

Risques liés aux prévisions

Les facteurs de risque à la hausse pour la construction, les ventes et les prix sont les suivants :

- un afflux d'immigrants plus élevé que prévu;
- des baisses de taux plus rapides ou plus importantes que prévu;
- de nouvelles politiques qui visent à encourager la construction.

Les facteurs de risque à la baisse sont les suivants :

- des taux d'intérêt élevés pendant une période prolongée;
- la mise en œuvre de nouvelles politiques visant à réduire l'afflux de population ou à restreindre le marché de la revente.

Résumé des prévisions — RMR de Vancouver

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	3 015	3 392	2 832	2 200	2 600	2 700	3 300	2 500	3 100
Logements collectifs	22 998	22 591	30 412	23 700	29 300	24 400	35 200	22 600	37 900
Tous types de logements confondus	26 013	25 983	33 244	25 900	31 900	27 100	38 500	25 100	41 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	62 817	38 852	35 590	30 300	46 200	34 600	47 600	35 500	49 500
Prix MLS® moyen (\$)	1 155 791	1 227 910	1 216 697	1 127 000	1 258 000	1 163 000	1 350 000	1 197 000	1 446 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,2	0,9	0,9	0,8		0,9		1,0	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 824	2 002	2 181	2 380		2 580		2 800	

Remarque : Les banlieues proches comprennent Burnaby, Richmond et New Westminster; les graphiques présentent des tendances.

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : Greater Vancouver REALTORS®, Fraser Valley Real Estate Board et SCHL

EDMONTON



FAITS SAILLANTS

- **Vigueur des mises en chantier** : Le nombre total de mises en chantier devrait demeurer élevé. L'activité sera stimulée par des facteurs économiques fondamentaux et par la forte demande de logements collectifs des gammes de prix inférieures.
- **Croissance du marché de la revente** : Les transactions sur le marché de la revente devraient augmenter légèrement, tout comme le prix moyen. Les acheteurs potentiels devront composer avec une capacité d'emprunt réduite et des stocks limités dans les gammes de prix inférieures.
- **Perspectives du marché locatif d'Edmonton** : Comme la demande de logements locatifs dépasse l'offre, le marché locatif d'Edmonton devrait rester tendu. Résultat : une baisse du taux d'inoccupation et une hausse du loyer moyen au cours de la majeure partie de la période de prévision.

Les conditions économiques positives dynamiseront le marché de l'habitation

Les facteurs économiques fondamentaux devraient stimuler la construction et la revente sur le marché de l'habitation tout au long de la période de prévision. Les perspectives économiques de l'Alberta sont généralement positives. En effet, les conditions de travail sont favorables¹, les prix de l'énergie sont stables et des investissements importants sont effectués dans les secteurs pétrochimique, pétrolier et gazier, et électrique.

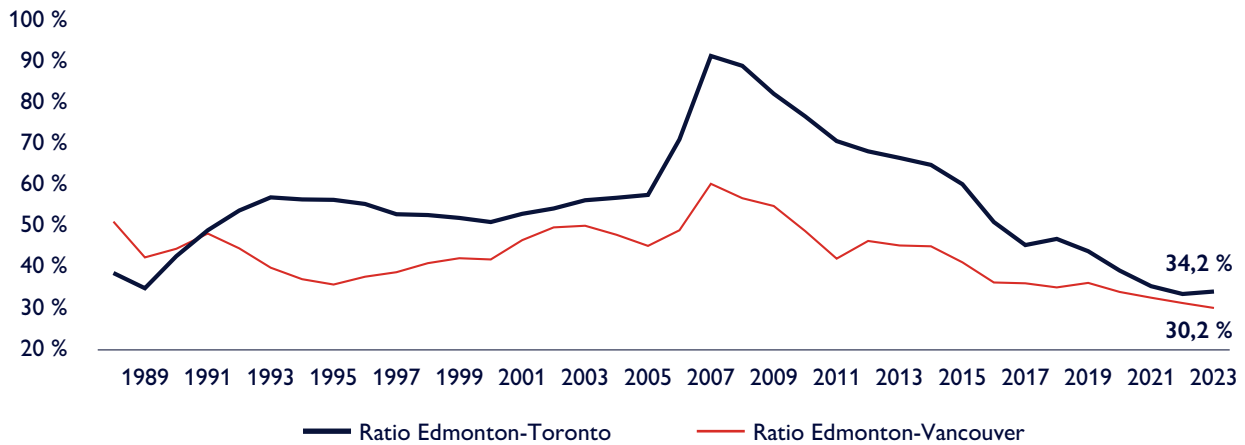
Les prévisions devraient rester positives à court terme, grâce à la hausse de l'emploi dans divers secteurs. Notons par exemple la construction, le commerce de gros et de détail ainsi que les services professionnels et techniques.

De plus, le logement est plus abordable et le coût de la vie est plus faible à Edmonton que sur d'autres marchés. Ces conditions continueront d'attirer les migrants internationaux et interprovinciaux et d'ainsi accélérer la croissance démographique. Le marché de l'habitation devrait demeurer actif tout au long de la période de prévision, grâce à la vigueur des facteurs fondamentaux liés à la demande.

Selon la tendance historique des prix moyens des logements à Edmonton, à Toronto et à Vancouver, les rapports de prix entre Edmonton et chacun de ces grands centres sont à leur niveau le plus bas depuis des décennies (figure 1). Puisque les revenus moyens des ménages y sont comparables, on peut conclure qu'il est beaucoup plus facile d'accéder à la propriété à Edmonton que dans les autres principaux marchés.

¹ <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410002201>

Figure 1 : L'abordabilité relative des logements à Edmonton continuerait d'attirer des migrants dans la RMR au cours de la période de prévision — Ratios des prix MLS® moyens, RMR d'Edmonton



Sources : ACI et calculs de la SCHL

La construction devrait s'intensifier, surtout en raison des immeubles collectifs

Les mises en chantier devraient demeurer vigoureuses en 2024 et s'approcher des chiffres observés en 2023. Nous prévoyons aussi une tendance à la hausse des mises en chantier en 2025 et 2026, sous l'effet d'une demande soutenue de logements collectifs neufs et des prévisions de croissance continue.

Les conditions économiques favorables, l'afflux de population et la réduction des stocks de logements inciteront les promoteurs à mettre en chantier davantage d'immeubles collectifs.

On prévoit que la construction de maisons individuelles ralentira encore en 2024. Elle avait déjà baissé en 2023 compte tenu de la diminution de la demande dans ce segment. La hausse des taux d'intérêt et le resserrement des exigences de financement ont freiné temporairement certains acheteurs potentiels de maisons individuelles neuves.

Les stocks des constructeurs se sont donc accumulés. Cependant, on s'attend à ce que la baisse des taux hypothécaires stimule la demande, ce qui relancera sans doute la construction de maisons individuelles en 2025 et 2026.

Les logements collectifs, quant à eux, devraient représenter une part importante de la croissance des mises en chantier. Dans la dernière année, les mises en chantier de logements collectifs étaient plus nombreuses que celles de maisons individuelles.

Les promoteurs se sont adaptés à la demande de logements des gammes de prix inférieures, qui a augmenté parce que les ménages ont atteint les limites de leurs capacités d'emprunt. Cette tendance devrait se poursuivre en 2025 et 2026.

La construction d'appartements destinés à la location et d'appartements en copropriété continuera d'augmenter en raison des faibles taux d'inoccupation et de l'intérêt renouvelé des investisseurs. Selon des sources du secteur, deux facteurs expliquent principalement ce regain d'intérêt.

Premièrement, le resserrement du marché locatif fait augmenter le nombre de copropriétés offertes en location à long terme. Deuxièmement, des changements de zonage ont été appliqués récemment à l'échelle de la ville.

Le financement gouvernemental et les programmes incitatifs mis en place dans la dernière année devraient aussi aider à stimuler les mises en chantier au cours de la période de prévision.

La conjoncture du marché pourrait toutefois changer si les prix de l'énergie diffèrent beaucoup des prévisions et si l'inflation persiste et retarde les baisses de taux d'intérêt. En revanche, l'accélération de la croissance démographique et du revenu pourrait stimuler la demande de logements et accroître l'activité sur le marché.

La forte demande et la faiblesse des stocks de logements existants feront monter le prix moyen

Le nombre de reventes devrait rebondir en 2024. Cette croissance modeste sera alimentée par une forte demande de logements relativement abordables, comme les maisons en rangée et les copropriétés. L'offre limitée pourrait toutefois freiner les ventes.

L'activité sur le marché de la revente devrait augmenter encore davantage en 2025 et 2026, à mesure que les facteurs économiques fondamentaux s'améliorent et que l'offre s'accroît.

Le prix MLS® moyen devrait également augmenter légèrement au cours de la période de prévision. La forte demande et la faiblesse des stocks devraient exercer une pression à la hausse sur les prix. Nous prévoyons aussi que la baisse des taux d'intérêt stimulera la demande de logements des gammes de prix supérieures, ce qui se traduira par une croissance du prix moyen.

Le marché locatif demeurera tendu : les faibles taux d'inoccupation feront monter le loyer moyen

La forte demande soutenue de logements locatifs et l'offre insuffisante devraient entraîner d'autres baisses des taux d'inoccupation en 2024 et 2025. Cette tendance devrait se poursuivre tant que la population d'Edmonton continuera d'augmenter.

Cependant, si la construction visant à répondre à la demande sur le marché locatif correspond aux attentes, le taux d'inoccupation pourrait augmenter légèrement en 2026.

Les appartements en copropriété neufs destinés à la location à long terme devraient avoir un effet négligeable sur l'augmentation de l'offre à court terme. Par ailleurs, le plafond visant les permis d'études annoncé récemment par le gouvernement fédéral ne devrait pas avoir d'incidence importante sur la demande de logements locatifs en Alberta au cours de la période de prévision.

On prévoit aussi que le loyer moyen des appartements de 2 chambres augmentera de 2024 à 2026 à un rythme supérieur à la moyenne sur 10 ans. Cette croissance sera alimentée par les faibles taux d'inoccupation et par l'ajout, dans l'univers locatif, d'appartements neufs assortis de loyers plus élevés.

Résumé des prévisions — RMR de Edmonton

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	5 701	6 173	5 032	4 100	7 000	4 000	7 000	4 000	8 000
Logements collectifs	6 845	8 413	8 152	8 900	10 000	9 000	11 500	9 500	11 500
Tous types de logements confondus	12 546	14 586	13 184	13 000	17 000	13 000	18 500	13 500	19 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	29 098	27 773	25 441	25 000	30 000	24 000	31 000	23 000	32 000
Prix MLS® moyen (\$)	389 129	399 750	385 334	380 000	420 000	385 000	440 000	385 000	460 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	7,3	4,3	2,4	1,9		1,7		2,2	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 270	1 304	1 398	1 481		1 529		1 554	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI

CALGARY



FAITS SAILLANTS

- **Hausse des mises en chantier** : Le nombre total de mises en chantier devrait augmenter. Sa croissance sera attribuable à la vigueur des facteurs fondamentaux liés à la demande, comme la croissance démographique et le niveau de revenu des ménages.
- **Le développement de logements collectifs se poursuit** : Face aux faibles taux d'inoccupation et à la demande croissante de logements collectifs, les promoteurs devraient continuer de lancer de nouveaux projets de construction dans ce segment.
- **Prévisions sur le marché de la revente** : Selon les prévisions, l'activité sur le marché de la revente suivra une tendance à la hausse et la croissance des prix sera modeste. Il devrait en être ainsi en raison des faibles stocks de logements existants qui contribuent à maintenir les conditions de marché favorables aux vendeurs.
- **Resserrement du marché locatif** : Le marché locatif devrait se resserrer davantage, car la baisse du taux d'inoccupation exercera sans doute une pression à la hausse sur le loyer moyen durant la période de prévision.

Les mises en chantier augmenteront, puisque la solidité des facteurs fondamentaux stimulera l'activité sur le marché

En Alberta, la conjoncture de l'économie et du marché du travail devrait être favorable pendant la période de prévision. Elle se conjuguera à la stabilité des prix du pétrole et du gaz pour continuer de stimuler la demande de logements, tous types de logements et tous modes d'occupation confondus.

La demande de logements relativement abordables devrait se maintenir. C'est ce type de logements qui répond aux besoins des propriétaires-occupants potentiels les plus touchés par les taux hypothécaires élevés.

Le marché demeurera dynamique et sera soutenu par :

- une forte croissance démographique attribuable à la migration internationale et interprovinciale;
- la croissance de la population de jeunes adultes (18 à 24 ans) et de la population du principal groupe d'âge actif (25 à 44 ans);
- la croissance de l'emploi, des salaires locaux et des niveaux de revenu des ménages.

En 2024, les mises en chantier devraient atteindre de nouveaux sommets, car les constructeurs réagissent à la forte demande et aux stocks limités. Malgré l'augmentation des coûts et le resserrement des conditions de financement en 2023, les ensembles de logements sont demeurés rentables pour les promoteurs grâce aux hausses de prix et de loyer. Les promoteurs ont donc commencé à lancer un nombre record de projets de construction cette année-là.

Les stocks sont faibles, surtout ceux de logements collectifs et d'habitations des gammes de prix inférieures. Par conséquent, les constructeurs devraient continuer de mettre en chantier des logements de ces deux catégories au cours des prochaines années.

Même si les stocks de maisons individuelles non écoulées augmentent en raison d'une baisse de la demande, une légère hausse des mises en chantier est prévue dans ce segment en 2024.

Le nombre total de mises en chantier devrait augmenter pendant la période de prévision, car il se construira davantage de logements collectifs — jumelés, maisons en rangée et appartements (tant destinés à la location qu'offerts en copropriété).

Selon des sources du secteur, la pénurie de logements locatifs à long terme continuera d'inciter les promoteurs à bâtir davantage de logements destinés à la location dans les prochaines années. Comme plusieurs permis de construire ont été délivrés pour des projets d'ensembles résidentiels (commerciaux et collectifs), la construction devrait encore s'intensifier lorsque les taux d'intérêt commenceront à baisser.

Le financement fédéral et les changements réglementaires proposés dans la dernière année devraient aussi soutenir les mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) plus tard pendant la période de prévision.

Cependant, en raison du niveau d'incertitude macroéconomique, les perspectives du marché de l'habitation de Calgary pourraient changer si l'inflation persiste. Dans ce cas, les taux d'intérêt pourraient baisser plus tard que prévu. Les perspectives pourraient également changer si les prix du pétrole et du gaz finissent par être très différents des estimations.

En revanche, la demande de logements pourrait être stimulée davantage par une croissance accélérée de la population et du revenu.

Les faibles stocks de logements existants limiteront la croissance des ventes et feront monter les prix

Nous nous attendons à ce que les ventes MLS® augmentent tout au long de la période de prévision. Elles seront en effet soutenues par la vigueur des facteurs fondamentaux liés à la demande. Leur hausse sera toutefois atténuée par le nombre limité de logements existants à vendre dans les gammes de prix inférieures.

La demande de logements relativement abordables, comme les maisons en rangée et les copropriétés, stimulera les ventes à court terme. Cependant, les inquiétudes liées à l'abordabilité qui découlent des taux hypothécaires élevés pourraient retarder la vente de propriétés de prix élevé inscrites sur le marché.

Selon des sources du secteur de l'habitation, les ventes de logements existants demeureront vigoureuses même si les taux hypothécaires restent élevés. En effet, les propriétaires-occupants qui emménagent dans une habitation plus grande ou plus petite que celle qu'ils occupent feront augmenter l'offre sur le marché.

De même, le prix MLS® moyen devrait suivre une tendance à la hausse jusqu'en 2026, car la faiblesse des stocks de logements existants aidera à maintenir les conditions de marché favorables aux vendeurs. Bien qu'une augmentation des nouvelles inscriptions soit attendue en 2024, elle sera éclipsée par les ventes.

En plus, une concurrence accrue entre les acheteurs exercera des pressions à la hausse sur les prix. Même si un nombre important d'ensembles résidentiels sont en construction, nous pensons qu'il faudra un certain temps avant que l'offre de logements neufs rattrape la demande et fasse ralentir la croissance des prix.

Le marché locatif de Calgary se resserrera davantage en raison de la pénurie persistante de logements

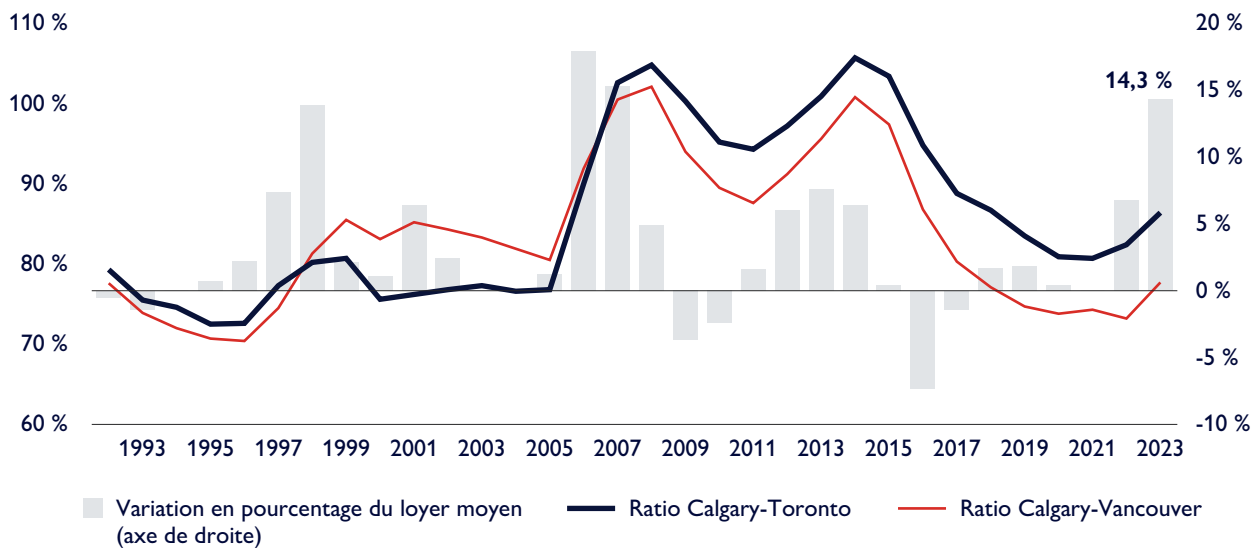
Malgré l'expansion de l'univers locatif, le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location devrait diminuer un peu en 2024 et 2025. Les logements locatifs disponibles demeureront rares, car la demande continuera d'être alimentée par la croissance démographique et une baisse du mouvement vers l'accession à la propriété.

Le plafond sur les visas d'étudiants annoncé récemment par le gouvernement fédéral ne devrait pas avoir d'incidence importante sur la demande de logements locatifs en Alberta au cours de la période de prévision.

La construction de logements destinés à la location est en hausse depuis quelques années. En effet, plus de la moitié des appartements mis en chantier en 2023 étaient de ce type. Nous nous attendons à ce que cette tendance se poursuive pendant la période à l'étude.

L'ajout potentiel de logements locatifs neufs sur le marché ne devrait pas suffire à combler entièrement la demande. En revanche, il pourrait tempérer d'autres baisses du taux d'inoccupation d'ici 2026. Selon des sources du secteur, davantage de constructeurs ont maintenant une division locative. Ils tirent en effet parti de la forte demande de logements locatifs (maisons en rangée et maisons sur ruelle). De plus, ils ont la capacité de produire une plus grande variété d'options locatives compte tenu des changements de zonage apportés ces dernières années.

Figure 1 : Le loyer moyen des logements de 2 chambres à Calgary demeure inférieur à celui d'autres grandes RMR, malgré la forte croissance enregistrée en 2023 — Ratios des loyers moyens des logements de 2 chambres, RMR de Calgary



Source : SCHL

Étant donné la faiblesse persistante du taux d'inoccupation, nous nous attendons à ce que le loyer moyen des appartements de 2 chambres augmente encore cette année, puis jusqu'en 2026. Alors que le taux d'inoccupation est descendu à 1,4 %, le loyer moyen a bondi de 14,3 % en 2023 – un rythme inégalé en 10 ans.

Les loyers continueront de subir des pressions à la hausse tant que la demande de logements locatifs dépassera l'offre à court terme. De plus, l'ajout d'appartements de gammes de prix supérieures dans l'univers locatif fera monter les loyers moyens.

Résumé des prévisions — RMR de Calgary

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	5 512	5 752	5 875	5 500	7 000	5 500	8 000	6 000	8 500
Logements collectifs	9 505	11 554	13 704	13 000	15 000	13 000	17 000	12 000	18 500
Tous types de logements confondus	15 017	17 306	19 579	18 500	22 000	18 500	25 000	18 000	27 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	37 103	38 393	34 549	32 000	39 000	31 000	40 000	29 000	41 000
Prix MLS® moyen (\$)	501 577	531 678	551 420	570 000	620 000	560 000	670 000	550 000	700 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	5,1	2,7	1,4	1,1		1,0		1,5	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 355	1 466	1 695	1 859		1 922		1 951	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



REGINA

FAITS SAILLANTS

- La forte croissance démographique et la vitalité du marché du travail favorisent l'expansion du marché de l'habitation à Regina. Nous prévoyons que les ventes et l'augmentation des prix reprendront de la vigueur pendant la période de prévision.
- L'abordabilité relative à Regina intensifie la concurrence sur le marché de l'habitation, ce qui fait diminuer les stocks déjà limités.
- Les logements locatifs dominent de plus en plus la construction résidentielle. Nous prévoyons une évolution vers un nombre accru d'ensembles de logements collectifs.
- Le marché locatif demeurera serré, car l'offre ne devrait pas suivre le rythme de la hausse de la demande à court terme. Selon nos prévisions, les taux d'inoccupation continueront de diminuer et la croissance des loyers moyens demeurera élevée et supérieure à la moyenne historique.

La vigueur des facteurs démographiques et du marché du travail favorisera une hausse des prix à Regina jusqu'à la fin de 2026

Après une baisse des ventes (-4,7 %) et des prix (-3,6 %) en 2023, nous nous attendons à leur rebond pendant la période de prévision à Regina. Depuis le début de 2024, les activités de vente dépassent les sommets records pour cette période de l'année. Plusieurs facteurs contribuent aux perspectives positives pour les ventes :

- la hausse de la migration internationale stimule une forte croissance démographique;
- la population établie est relativement jeune, et les cohortes des 18 à 24 ans et des 25 à 44 ans représentent actuellement les plus grands contributeurs nets à la croissance démographique;
- l'emploi est en hausse (6 400 emplois créés en 2023, un record pour Regina).

La migration internationale est un moteur clé de la croissance démographique à Regina. Une forte proportion d'immigrants se retrouvent dans des groupes d'âge plus jeunes. À mesure que la population de jeunes augmente, nous nous attendons à un plus grand nombre d'accédants à la propriété sur le marché de l'habitation. De plus, l'offre accrue d'emplois à temps plein et le taux élevé de postes vacants entraîneront une hausse des revenus. Compte tenu de ces facteurs, la demande de logements devrait augmenter au cours des prochaines années.

Bien que les taux d'intérêt demeurent élevés, nous prévoyons que les ventes reprendront de la vigueur. En effet, les prix des logements sont relativement abordables à Regina, en particulier pour les appartements en copropriété existants. Les emprunteurs sont moins limités par la persistance des taux d'intérêt élevés que sur d'autres marchés plus chers. C'est en partie parce que les prix sont demeurés plutôt stables à Regina au cours de la dernière décennie. Les prix relativement abordables des logements pour propriétaires-occupants permettront sans doute à plus de ménages locataires d'accéder à la propriété pendant la période de prévision.

Le niveau élevé des ventes devrait faire diminuer davantage les stocks, déjà faibles, de logements existants à vendre. Cette activité accentuera la concurrence entre les acheteurs potentiels et exercera des pressions à la hausse sur le prix moyen des habitations. La baisse des stocks s'est accélérée au cours des derniers mois, et le nombre d'inscriptions courantes est nettement inférieur à la moyenne à long terme. La proportion de logements pour propriétaires-occupants dans la construction résidentielle a également diminué au cours des dernières années, réduisant l'offre de logements. Compte tenu de la vigueur des facteurs fondamentaux liés à la demande et de l'accélération de la croissance des loyers, nous prévoyons une hausse des prix au moins modérée pendant la période de prévision.

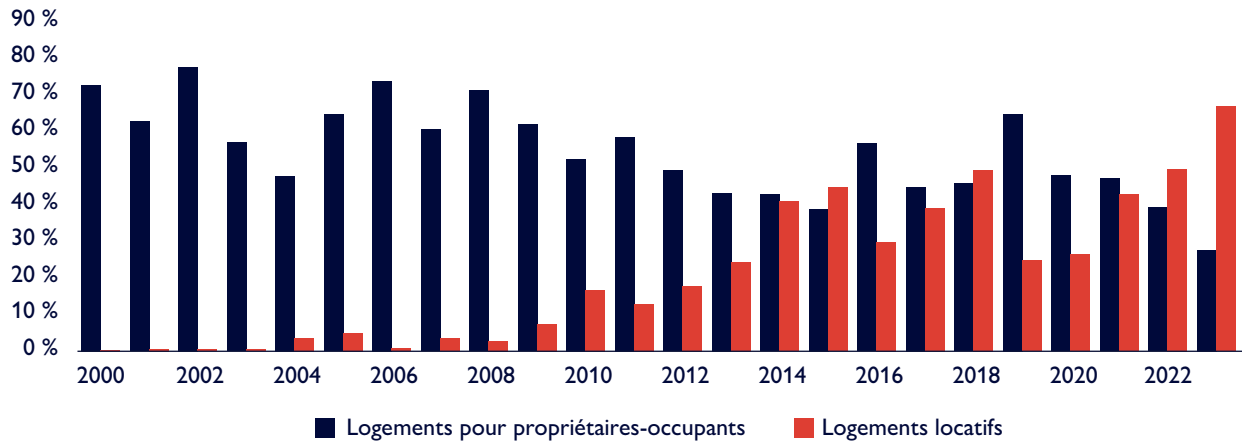
La vigueur des facteurs fondamentaux liés à la demande stimulera la construction, surtout de logements collectifs

Les conditions serrées sur les marchés de la location et de la revente stimuleront la construction pendant la période de prévision. Le nombre total de mises en chantier a augmenté en 2023, en particulier dans le segment des logements collectifs. L'intensification de la construction de logements collectifs a été partiellement contrebalancée par une baisse des mises en chantier de maisons individuelles. D'ici 2026, nous nous attendons à une augmentation des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs.

Le segment des logements locatifs domine de plus en plus la construction résidentielle à Regina (figure 1). Selon nos prévisions, la proportion d'ensembles de logements collectifs continuera d'augmenter. Les coûts de construction et d'exploitation élevés ont eu une incidence sur l'aménagement au cours des dernières années. Toutefois, la hausse des loyers pourrait contribuer à maintenir la rentabilité des ensembles de logements locatifs. À mesure que la concurrence pour les logements locatifs s'intensifiera, les logements neufs ajoutés au parc locatif devraient s'écouler plus rapidement.

Les programmes incitatifs axés sur le logement de la Ville de Regina ont favorisé le virage vers la construction de logements collectifs. À long terme, les changements aux règlements de zonage visant la densification dans la ville pourraient avoir une incidence positive sur l'offre. Cependant, il est peu probable qu'un grand effet sur l'offre se fasse sentir au cours de la période de prévision.

Figure 1 : La construction résidentielle à Regina est de plus en plus axée sur les logements locatifs — Part des mises en chantier d'habitations selon le marché visé



Source : SCHL

Le marché locatif demeurera serré alors que les taux d'inoccupation diminueront encore un peu en 2024

Selon nos prévisions, les taux d'inoccupation continueront de diminuer en 2024, car les pressions exercées sur la demande augmenteront. Les niveaux élevés d'immigration poussent à la baisse le taux d'inoccupation. Les migrants ont en effet tendance à se tourner d'abord vers la location lorsqu'ils emménagent dans la région. Les taux d'inoccupation devraient s'accroître légèrement en 2025 et 2026, à mesure que les taux d'intérêt diminueront et que le nombre de logements locatifs achevés augmentera. Une forte demande maintiendra néanmoins les taux d'inoccupation relativement bas.

L'offre semble réagir à la demande accrue, car la part du segment locatif dans la construction résidentielle a augmenté au cours des dernières années. En décembre 2023, 71,4 % des logements en construction étaient destinés au marché locatif, ce qui est nettement supérieur à la moyenne historique de 20,6 %. Cette tendance aura sans doute une incidence positive sur l'offre de logements locatifs. Toutefois, le rythme actuel est vraisemblablement insuffisant pour améliorer de façon considérable cette offre à court terme.

L'abordabilité du marché locatif continuera d'être une préoccupation à Regina pendant la période de prévision. Les loyers moyens ont augmenté de 8,0 % en 2023, alors que les taux d'inoccupation ont atteint leur plus bas niveau depuis 2012. Les taux d'inoccupation devraient demeurer inférieurs aux moyennes historiques. Ainsi, les personnes qui cherchent à louer un logement à Regina continueront sans doute de faire face à une hausse des loyers et de disposer de moins d'options.

Résumé des prévisions — RMR de Regina

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	405	321	214	170	390	140	450	110	540
Logements collectifs	578	616	963	870	1 170	690	1 550	560	2 350
Tous types de logements confondus	983	937	1177	1 040	1 560	830	2 000	670	2 890
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 523	4 257	4 059	4 000	4 600	3 800	4 600	3 500	4 600
Prix MLS® moyen (\$)	326 785	321 714	310 301	304 600	341 600	299 100	373 400	290 600	404 400
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	7,1	3,2	1,4	1,0		1,2		1,4	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 162	1 191	1 301	1 400		1 440		1 490	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI

SASKATOON



FAITS SAILLANTS

- L'abordabilité à Saskatoon par rapport aux autres marchés des Prairies devrait stimuler la demande de logements et, par le fait même, la croissance des prix.
- La faiblesse des stocks intensifiera la concurrence sur le marché de l'habitation. Ainsi, les prix augmenteront et la croissance des ventes sera faible à court terme.
- Le nombre total de mises en chantier augmentera légèrement, principalement grâce au segment des logements collectifs tout au long de la période de prévision.
- Les marchés locatifs devraient demeurer serrés jusqu'en 2026, car l'offre ne devrait pas répondre à la demande croissante.

De solides facteurs fondamentaux stimuleront la demande de logements

En 2024, nous prévoyons un contexte économique robuste façonné par plusieurs facteurs clés. Un afflux important de migrants internationaux, conjugué à une forte croissance démographique (surtout du groupe des 25 à 44 ans), devrait exercer une pression à la hausse sur l'économie. De plus, la croissance des secteurs à revenu élevé devrait stimuler l'emploi et la hausse du salaire moyen. Ensemble, ces indicateurs économiques positifs devraient faire augmenter la demande de logements.

Comme les prix et la demande devraient continuer d'augmenter, les préoccupations liées à l'abordabilité sur les marchés de la propriété et de la location deviennent de plus en plus importantes.

Dans l'ensemble, nous prévoyons que le marché de l'habitation de Saskatoon connaîtra une croissance stable, soutenue par :

- la croissance de l'emploi, stimulée par l'augmentation des dépenses en immobilisations dans la province;
- une forte hausse de la demande de logements provenant des jeunes familles à la recherche d'un premier logement ou d'un logement d'une gamme supérieure¹.
- les politiques gouvernementales, comme l'assouplissement des règlements de zonage et le Fonds pour accélérer la construction de logements².

¹ Statistique Canada. Tableau : 17-10-0057-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710005701&request_locale=fr)

² Plan d'action du Fonds d'accélération du logement | Saskatoon.ca (<https://www.saskatoon.ca/HAF>)

Les risques d'une forte hausse des prix pourraient se concrétiser avec un assouplissement des taux d'intérêt et une baisse de l'inflation, ce qui pourrait stimuler davantage la demande de logements.

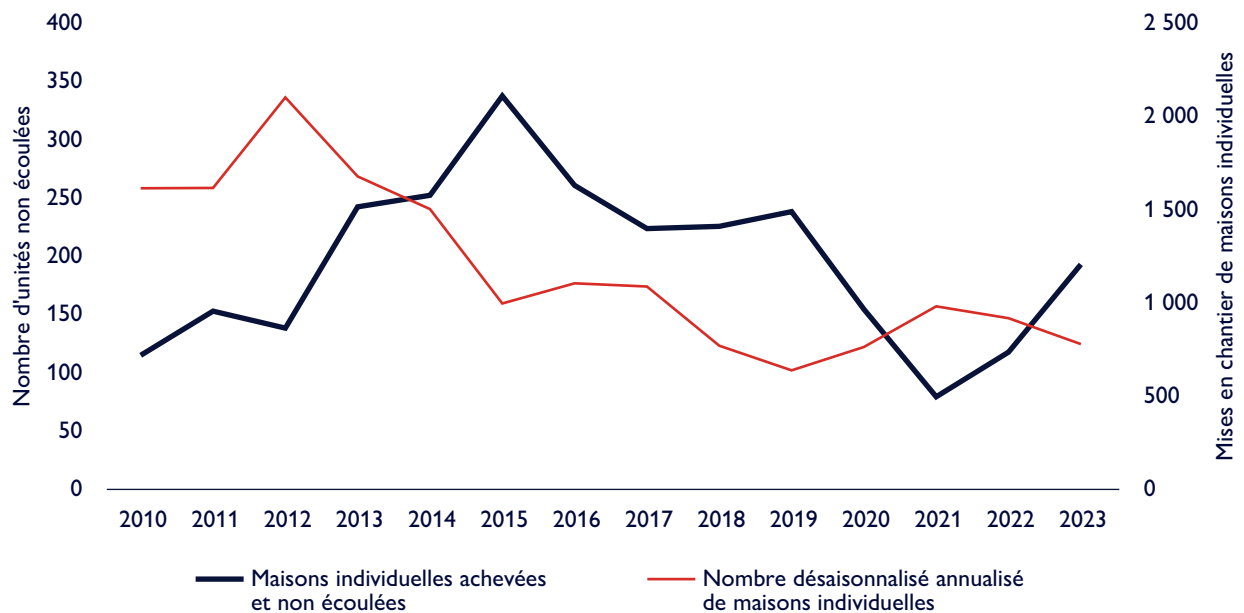
Le nombre total de mises en chantier devrait connaître une croissance modérée, alimentée en grande partie par l'augmentation de la construction de logements collectifs

Malgré la faiblesse des stocks et la forte pression sur la demande, les mises en chantier de logements individuels ne devraient pas croître pendant toute la période de prévision. Les maisons individuelles neuves ne se sont pas écoulées

aussi rapidement que les promoteurs l'avaient prévu, et les stocks se sont un peu accumulés. Aussi, comme les prix de la construction résidentielle continuent d'augmenter, les familles qui cherchent un logement neuf se tournent vers des options plus abordables.

À l'inverse, la construction de logements collectifs devrait fortement augmenter en 2024. Cette croissance sera principalement alimentée par les appartements locatifs et les logements collectifs des gammes de prix inférieures. Les données historiques montrent une hausse importante des mises en chantier de logements collectifs, une tendance qui devrait persister. Cependant, si les conditions du marché s'améliorent, les ménages pourraient privilégier de nouveau les maisons individuelles. Ce changement de préférence ralentirait la demande de logements collectifs.

Figure 1 : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient ralentir en 2024, car le niveau des stocks augmente



Source : SCHL

La faiblesse des stocks limitera la croissance des ventes et fera monter les prix à court terme

Une croissance modérée des ventes est prévue en 2024 en raison de la faiblesse des stocks sur le marché. Les segments abordables, notamment les appartements en copropriété et les logements collectifs avec entrée privée au sol, mèneront les ventes. En effet, les taux d'intérêt élevés limitent la capacité d'emprunt à court terme. La demande de ces logements sera alimentée par les acheteurs d'une première propriété et les familles qui cherchent un logement plus petit. De plus, les ensembles de logements collectifs sont souvent situés dans des quartiers recherchés et à proximité de commodités. C'est pourquoi la demande continuera d'augmenter de façon constante jusqu'en 2026.

Le prix MLS® moyen devrait encore augmenter de façon modeste en 2024. Les segments abordables demeureront serrés, surtout en raison de la vigueur de la migration internationale. Cette demande accrue fera monter les prix des logements des gammes de prix inférieures, et les acheteurs d'habitation d'un cran supérieur stimuleront davantage les ventes de logements à prix plus élevés. Malgré ces tendances, le prix moyen des logements demeurera relativement abordable, surtout selon le rapport prix-revenu comparativement aux autres marchés des Prairies.

Le marché locatif devrait demeurer serré — la baisse des taux d'inoccupation continue de stimuler la croissance des loyers

Nous prévoyons que les taux d'inoccupation continueront de baisser à Saskatoon en 2024. La croissance démographique rapide fait augmenter la demande et les coûts pour le logement. Cette augmentation limite la mobilité des familles dans les marchés de la location et de la propriété et prolonge les périodes de location. Comme en 2023, une forte croissance de la construction de logements collectifs est attendue pendant la période de prévision. Toutefois, la demande devrait dépasser l'offre, ce qui maintiendra la pression sur le marché locatif. Compte tenu de la demande anticipée, les taux d'inoccupation devraient demeurer bas jusqu'en 2026. Toutefois, si le nombre élevé de logements collectifs créés répond à la demande, les taux d'inoccupation pourraient augmenter vers 2026.

À mesure que le taux d'inoccupation diminuera, le loyer moyen des appartements de 2 chambres devrait augmenter. Historiquement, lorsque les taux d'inoccupation passent sous la barre des 2 %, la croissance des loyers moyens tend à s'accélérer. Selon nos prévisions, la croissance des loyers en 2024 s'alignera sur celle de l'année précédente, qui était de 9 %.

Résumé des prévisions — RMR de Saskatoon

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	774	965	913	650	930	600	995	595	1 100
Logements collectifs	1 135	1 675	1 746	1 500	2 320	1 450	2 405	1 405	2 450
Tous types de logements confondus	1 909	2 640	2 659	2 150	3 250	2 050	3 400	2 000	3 550
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 427	6 342	6 285	5 875	7 140	6 000	7 450	6 040	7 760
Prix MLS® moyen (\$)	349 688	354 010	358 872	366 900	386 200	373 600	421 000	381 300	445 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	4,8	3,4	2	1,7		1,8		2,2	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 183	1 243	1 360	1 453		1 516		1 576	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



WINNIPEG

FAITS SAILLANTS

- Nous prévoyons que les mises en chantier diminueront un peu en 2024, car les coûts de financement élevés continueront de nuire aux promoteurs à court terme.
- Les baisses prévues des taux hypothécaires devraient encourager les acheteurs potentiels, ce qui se traduira par de modestes hausses des ventes et des prix cette année.
- La forte croissance démographique continuera de stimuler la demande sur le marché locatif. Celle-ci fera baisser le taux d'inoccupation des appartements et augmenter considérablement les loyers.

Les taux d'intérêt élevés continueront de nuire aux mises en chantier

Le nombre total de mises en chantier devrait diminuer légèrement en 2024. Cette baisse découle surtout des coûts de financement élevés, qui réduisent la viabilité des nouveaux ensembles. Les mises en chantier recommenceront probablement à augmenter en 2025 et 2026, à mesure que la conjoncture économique s'améliorera et que les taux hypothécaires diminueront.

L'augmentation des stocks invendus de maisons individuelles neuves pourrait faire baisser les mises en chantier en 2024. Nous prévoyons un rebond en 2025 et 2026 étant donné la croissance continue de la population, la baisse des taux hypothécaires et l'abordabilité de Winnipeg comparativement à d'autres marchés.

La demande découlant de la forte croissance démographique, l'exemption de la TPS sur les nouveaux logements destinés à la location et les loyers élevés ont stimulé l'offre de logements locatifs neufs. Cependant, les coûts de financement continueront de limiter la croissance dans ce segment. La dernière hausse du taux directeur remonte à juillet 2023, et le plein effet des hausses pourrait se faire sentir en 2024. Les mises en chantier de logements collectifs devraient légèrement baisser comparativement à l'année dernière. Elles devraient toutefois rebondir en 2025 et 2026 grâce à des facteurs fondamentaux toujours solides et à une baisse des coûts de financement.

Les baisses prévues des taux hypothécaires feront augmenter un peu les ventes et les prix en 2024

La demande accrue devrait faire augmenter le prix de vente MLS® moyen et les ventes MLS® en 2024. La croissance de la demande sera alimentée par plusieurs facteurs : l'anticipation d'une réduction des taux d'intérêt, la croissance continue de la population, la vigueur du marché du travail, et le retour des acheteurs ayant retardé leurs achats en 2022 et 2023. Les ventes et les prix devraient continuer d'augmenter en 2025 et 2026 à mesure que les taux hypothécaires diminueront.

Nous nous attendons à ce que l'activité sur le marché de la revente reprenne avant les décisions relatives au taux directeur, car les ménages s'attendent à une diminution des taux d'intérêt. Le marché locatif étant serré, des locataires devraient se tourner vers la propriété résidentielle, une option plus abordable à Winnipeg que dans d'autres villes canadiennes. Sur le marché de la revente de Winnipeg, la concurrence parmi les acheteurs potentiels est plutôt forte, mais pas autant qu'en 2021.

Les charges hypothécaires relativement élevées et le ralentissement économique prévu cette année demeureront des facteurs défavorables limitant la croissance des prix et des ventes. Le marché du travail de Winnipeg devrait toutefois demeurer résilient grâce à son économie diversifiée, qui, historiquement, le rend moins volatil que d'autres marchés.

Parallèlement à la croissance record de la population au Manitoba en 2023 (+2,9 %), le taux de chômage a baissé à Winnipeg. En février 2024, la région métropolitaine de recensement (RMR) avait l'un des taux de chômage les plus bas au Canada (4,1 %, contre la moyenne canadienne de 5,8 %). Il a diminué de 0,6 % au cours des 12 mois précédents, tandis que la moyenne canadienne a augmenté de 0,8 %.

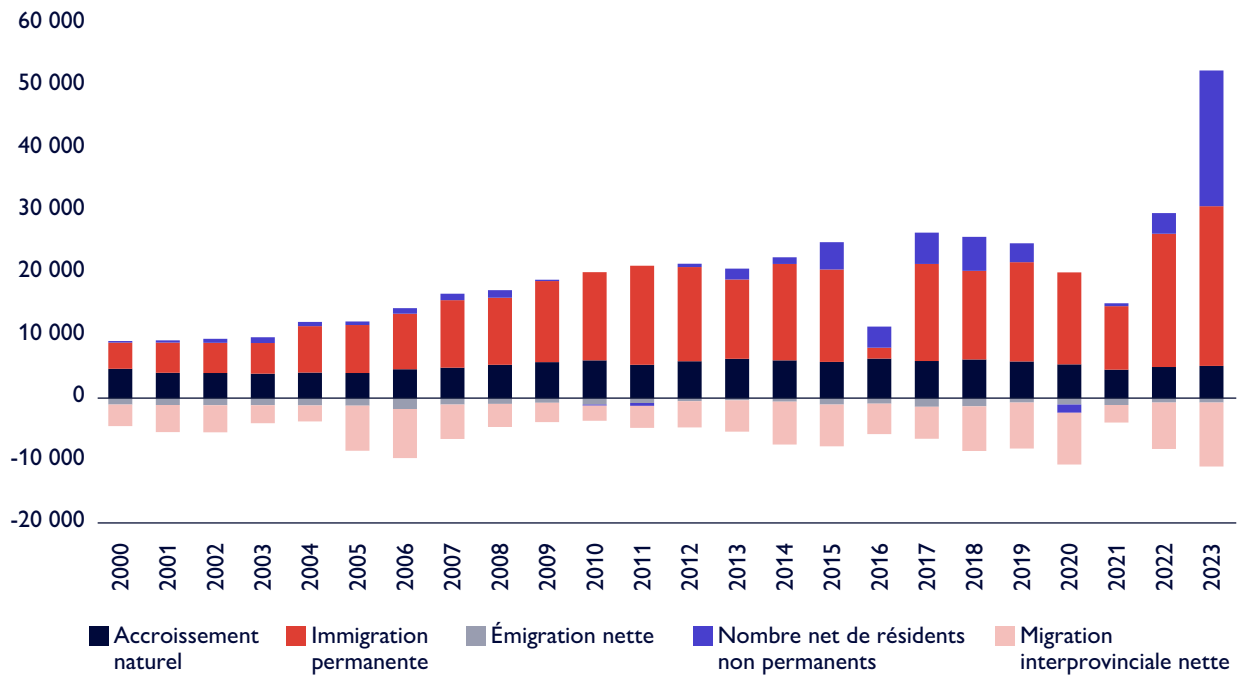
Le marché locatif demeurera serré étant donné la forte croissance démographique

Le marché des appartements destinés à la location demeurera serré en 2024. Le taux d'inoccupation a baissé pour s'établir à 1,6 %. La population du Manitoba et de Winnipeg continuera sans doute de croître rapidement, mais plus lentement qu'en 2023. La migration internationale continuera de stimuler la croissance, car l'immigration permanente et non permanente compense largement l'émigration interprovinciale nette (figure 1).

Le plafonnement des permis d'études par le gouvernement fédéral et ses plans pour limiter le nombre de résidents temporaires ne devraient pas avoir d'effet notable sur la demande de logements locatifs à Winnipeg à court terme. Comme la croissance de la demande dépasse l'offre, nous prévoyons que le taux d'inoccupation des logements locatifs continuera de baisser pour s'établir à 1,4 % en 2025 et à 1,3 % en 2026.

Au Manitoba, le taux légal d'augmentation des loyers était de 0 % pendant 2 ans. Il a été fixé à 3 % en 2024, son plus haut niveau depuis 1992. Si on tient compte des logements ayant un loyer réglementé (dont la croissance s'accéléra), des logements exemptés et des logements neufs (dont le loyer est dicté par les conditions serrées du marché), nous prévoyons une forte hausse des loyers en 2024. Ainsi, l'abordabilité des logements locatifs se détériorera.

Figure 1 : Les variations de la population du Manitoba, alimentées par l'immigration permanente et non permanente, stimulent le marché de l'habitation de Winnipeg



Remarque : Du mois de juillet de l'année précédente au mois de juin de l'année en cours. Exclut l'écart résiduel.
 Source : Statistique Canada

Dans un contexte d'incertitude accrue, nos prévisions comportent différents risques

Les conditions macroéconomiques nationales pourraient stimuler ou freiner davantage le marché de l'habitation de Winnipeg. Les risques liés à nos prévisions, à la hausse et à la baisse, sont présentés dans la partie nationale du rapport. À Winnipeg, l'élimination de la TVP sur les nouveaux logements destinés à la location n'est pas prise en compte dans notre scénario de base. Ainsi, nos prévisions pourraient ne pas être assez optimistes. D'autres risques locaux comprennent d'éventuelles modifications réglementaires à Winnipeg par suite de son entente dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. Ces modifications pourraient faire augmenter les mises en chantier plus que prévu pendant la période de prévision.

Résumé des prévisions — RMR de Winnipeg

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	2 167	1 927	1 420	1 200	1 500	1 300	1 900	1 300	2 100
Logements collectifs	3 527	3 943	4 034	3 600	4 200	3 700	5 000	3 800	5 500
Tous types de logements confondus	5 694	5 870	5 454	4 800	5 700	5 000	6 900	5 100	7 600
Marché de la revente									
Ventes MLS®	16 952	13 594	12 006	12 100	13 200	12 400	14 000	12 900	15 100
Prix MLS® moyen (\$)	349 753	380 700	368 325	365 000	385 000	370 000	415 000	380 000	450 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	5,0	2,7	1,8	1,6		1,4		1,3	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 317	1 350	1 427	1 510		1 570		1 630	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI

TORONTO



FAITS SAILLANTS

- **Baisse des mises en chantier** : Selon nos prévisions, le nombre total de mises en chantier diminuera en 2024 et 2025. Sa baisse sera surtout attribuable aux coûts élevés de construction et de financement, lesquels auront une incidence sur l'aménagement de nouveaux ensembles d'appartements (en copropriété et destinés à la location).
- **Hausse du prix MLS® moyen** : En 2024, le prix MLS® moyen devrait augmenter. Sa croissance sera alimentée par la baisse des taux hypothécaires, la forte croissance démographique et l'amélioration de l'économie en 2025 et 2026. L'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants devrait toutefois demeurer un problème.
- **Prévisions sur le taux d'inoccupation** : Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location devrait augmenter un peu durant la période de 2024 à 2026. Sa hausse s'expliquera par trois facteurs : une baisse de la demande provenant des étudiants étrangers, une tendance légèrement à la hausse du nombre de ménages locataires qui accèdent à la propriété et un accroissement de l'offre de logements. Les conditions du marché locatif devraient rester serrées et maintenir une pression à la hausse sur les loyers.

Les mises en chantier diminueront jusqu'à la fin de 2025, surtout dans le segment des appartements

Les prévisions pour le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto laissent entrevoir une baisse des mises en chantier jusqu'à la fin de 2025. Comme les appartements représentent la majorité des logements mis en chantier dans la région, ils seront les plus touchés.

Selon les prévisions, le recul de la construction résidentielle se poursuivra en 2025. Il devrait se répercuter principalement sur les appartements, qui constituent une grande part des mises en chantier dans la région. Les défis liés à la demande et à l'offre ont contribué au pessimisme des promoteurs d'appartements¹.

Des facteurs comme la hausse des taux hypothécaires et la montée des coûts des matériaux, de la main-d'œuvre et du financement entraîneront sans doute une diminution du nombre de projets d'ensembles résidentiels lancés en 2024 et 2025. La baisse de la rentabilité des ensembles de copropriétés et de logements destinés à la location a aussi pesé sur les prévisions des mises en chantier d'appartements.

Selon les prévisions, la construction d'appartements se déplace vers les municipalités de banlieue de la RMR, désignées comme le « 905 ». Les promoteurs tirent profit du prix moins élevé des terrains dans ces secteurs, ce qui leur permet de réduire les coûts des options de logements qu'ils proposent. Ils répondent ainsi à la demande croissante de logements abordables provenant des acheteurs potentiels et des locataires.

Ce changement à l'échelle régionale témoigne de l'évolution de la dynamique du marché de l'immobilier, l'abordabilité devenant un facteur clé qui influence sur les tendances d'aménagement.

Une légère augmentation des mises en chantier de logements avec entrée privée au sol est prévue

Après avoir diminué en 2023, l'activité devrait se redresser du côté des logements avec entrée privée au sol (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée). En effet, de 2024 à 2026, il est attendu que les mises en chantier de logements de ce type connaîtront une modeste hausse.

Leur croissance sera soutenue par une baisse progressive des taux hypothécaires et une quantité limitée de logements existants à vendre.

Les mises en chantier de logements avec entrée privée au sol réagiront plus rapidement à la baisse des taux hypothécaires que les mises en chantier d'appartements, dont la planification et l'aménagement sont plus longs.

Parmi les nouveaux logements avec entrée privée au sol, ce sont les jumelés et les maisons en rangée que les acheteurs sont susceptibles de privilégier. En effet, ces types d'habitations sont moins chers que les maisons individuelles, dont les mises en chantier devraient demeurer faibles d'un point de vue historique.

C'est surtout leur manque d'abordabilité qui pourrait en limiter la demande. Les municipalités accorderont sans doute la priorité aux types de logements de grande densité, conformément aux objectifs stratégiques gouvernementaux.

La croissance du prix MLS® moyen reprendra en 2024

Après avoir baissé en 2023, le prix MLS® moyen à Toronto devrait rebondir en 2024. Sa croissance se poursuivra sans doute en 2025 et 2026. Elle sera alimentée par la baisse des taux hypothécaires, la forte croissance démographique et l'amélioration de l'économie en 2025 et 2026.

La reprise économique sera quant à elle encore soutenue par l'augmentation des dépenses de consommation, les investissements des entreprises, et les investissements gouvernementaux dans les infrastructures locales.

Les variations de prix ne seront pas les mêmes d'un segment de marché à l'autre. Pour ce qui est des appartements en copropriété, très présents dans la ville de Toronto et en particulier au centre-ville, on s'attend à des conditions de marché équilibrées et à une faible croissance des prix.

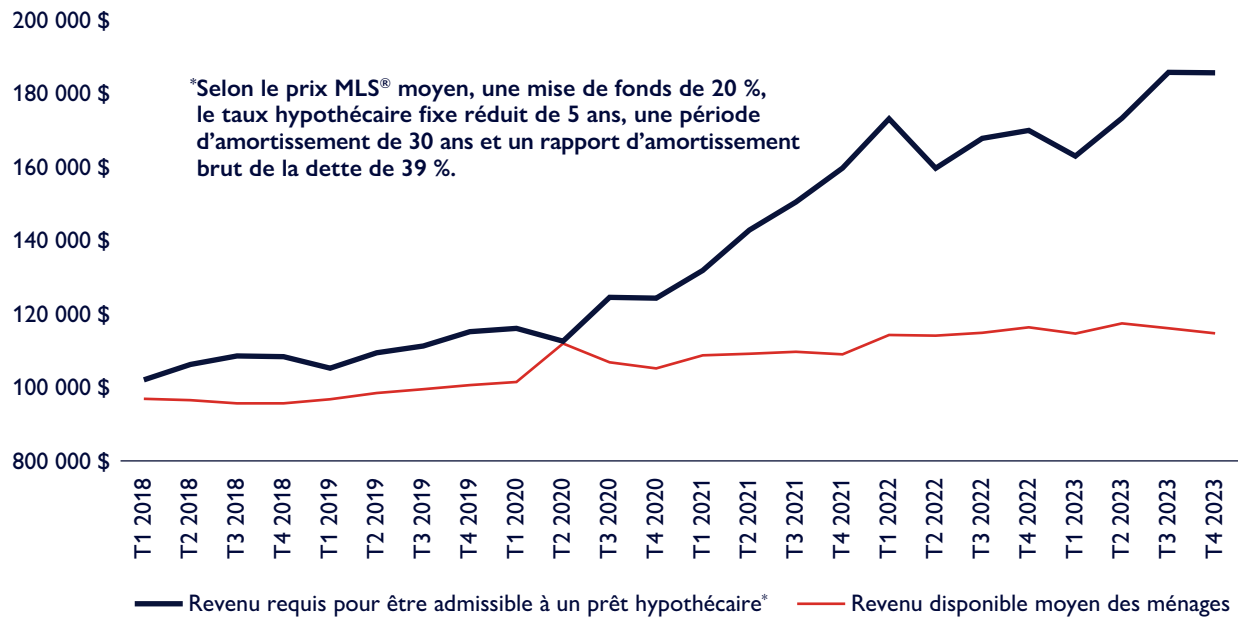
Cette tendance sera le résultat d'une offre accrue, stimulée par des facteurs tels que :

- suite à la hausse des taux d'intérêt depuis le début de 2022, les investisseurs se trouvent avec des propriétés locatives non rentables. Ceci a entraîné, en partie, une récente hausse des inscriptions de copropriétés; et
- un plus grand nombre d'appartements en copropriété ont été achevés.

Ce sont les logements avec entrée privée au sol qui pousseront le plus à la hausse le prix MLS® moyen. Le marché demeurera serré dans ce segment. Ces conditions s'expliquent par les ménages qui veulent accroître la superficie habitable de leur logement (les membres de la génération Y qui ont de jeunes enfants, par exemple) ainsi que par la baisse de la construction de ce type de logement au fil des ans.

Les ventes MLS®, qui ont touché leur plus bas niveau en 23 ans en 2023, devraient aussi augmenter de 2024 à 2026. L'abordabilité demeurera un problème dans la région (figure 1). Les ventes se maintiendront ainsi sous leur moyenne des 10 dernières années jusqu'en 2026. Les taux hypothécaires diminueront peu à peu, mais ils resteront supérieurs aux niveaux observés au cours de la dernière décennie.

Figure 1 : L'admissibilité à un prêt hypothécaire est devenue plus difficile en 2023, et les problèmes d'abordabilité devraient persister (RMR de Toronto)



Sources : Conference Board du Canada, ACI, Ratehub.ca, Statistique Canada et calculs de la SCHL

Le marché locatif demeura tendu

Le marché locatif de Toronto devrait demeurer tendu. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location augmente légèrement au cours de la période de prévision, soit de 2024 à 2026.

Malgré cette petite augmentation, le taux d'inoccupation restera suffisamment bas pour exercer une importante pression à la hausse sur les loyers. Le marché est notamment serré en raison de la solide croissance démographique découlant de l'immigration et de la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants. Ces facteurs maintiendront une demande vigoureuse sur le marché locatif de Toronto.

La croissance graduelle du taux d'inoccupation s'explique par plusieurs facteurs. Premièrement, compte tenu de récents changements aux politiques, la demande provenant des étudiants étrangers pourrait quelque peu diminuer.

Les régions qui sont situées près des établissements d'enseignement postsecondaire et qui comptent une grande population étudiante, comme Peel, Etobicoke, Downsview, l'Annex et Scarborough, sont plus susceptibles d'être touchées.

Deuxièmement, selon des sources du secteur, la baisse des taux hypothécaires favorisera une hausse du nombre de locataires qui accèderont à la propriété. Certains de ces acheteurs potentiels pourraient choisir de s'établir à l'extérieur de la RMR de Toronto pour y trouver un logement plus abordable. Étant donné le coût élevé de la vie dans la région, un nombre record de personnes ont déménagé ailleurs en Ontario et au Canada au cours des dernières années.

Enfin, le taux d'inoccupation pourrait légèrement augmenter en raison du grand nombre d'appartements destinés à la location et d'appartements en copropriété en construction. Il faut dire qu'un important pourcentage des copropriétés de la région (38,4 % en 2023) sont offertes en location.

En 2023, les mises en chantier d'appartements destinés à la location ont atteint un niveau sans précédent depuis 1990. Ces appartements devraient être achevés d'ici 2026.

Risques liés aux prévisions

Dans un scénario optimiste, la croissance démographique et du revenu sera plus forte que prévu. De plus, des changements récents ou potentiels aux politiques pourraient faire augmenter le nombre de mises en chantier d'habitations au-delà des prévisions.

À l'inverse, un scénario pessimiste comprend une forte hausse des inscriptions si les ménages lourdement endettés ne sont plus en mesure de rembourser leurs prêts hypothécaires au moment du renouvellement. De plus, la croissance économique pourrait rester faible compte tenu des taux d'intérêt toujours élevés. Enfin, les ménages pourraient choisir de rembourser leurs prêts hypothécaires plutôt que de consommer. Ces risques entraîneraient une situation plus négative que nos prévisions.

Résumé des prévisions — RMR de Toronto

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	6 920	6 329	4 721	4 600	6 000	4 700	6 700	4 500	7 300
Logements collectifs	34 978	38 780	42 707	27 400	33 000	22 300	28 300	26 500	34 700
Tous types de logements confondus	41 898	45 109	47 428	32 000	39 000	27 000	35 000	31 000	42 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	122 125	75 643	66 311	71 700	88 300	72 800	101 200	69 500	109 500
Prix MLS® moyen (\$)	1 095 869	1 190 985	1 127 426	1 135 000	1 205 000	1 154 000	1 306 000	1 160 000	1 400 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	4,6	1,6	1,4	1,6		1,8		2,0	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 679	1 779	1 961	2 120		2 230		2 340	

Résumé des prévisions — RMR de Oshawa

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	1 407	927	614	300	400	350	650	320	880
Logements collectifs	2 456	2 848	1 239	700	1 300	1 350	2 050	1 380	2 620
Tous types de logements confondus	3 863	3 775	1 853	1 000	1 700	1 700	2 700	1 700	3 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	14 091	9 489	8 101	8 600	11 000	9 000	12 200	8 900	12 700
Prix MLS® moyen (\$)	918 713	1 018 850	929 848	938 000	1 012 000	962 000	1 108 000	968 000	1 192 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,2	2,6	1,5	1,7		2,0		2,1	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 417	1 450	1 613	1 730		1 850		1 940	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



HAMILTON

FAITS SAILLANTS

- Nous nous attendons à ce que le prix MLS[®] moyen augmente de 2024 à 2026. La hausse des prix sera soutenue par une augmentation des ventes de logements. En effet, la demande refoulée se libérera en raison de la baisse prévue des taux hypothécaires.
- Selon nos prévisions, les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses en 2024 qu'en 2023, car les ventes sur plan sont ralenties par les coûts d'emprunt relativement élevés. Pour 2025 et 2026, nous prévoyons une hausse des mises en chantier découlant de la baisse des coûts d'emprunt.
- Les taux d'inoccupation sur le marché locatif devraient augmenter légèrement au cours de la période de prévision de trois ans. Cette hausse proviendra d'un accroissement du nombre de locataires qui accéderont à la propriété et de la diminution prévue du nombre d'étudiants locataires. Comme les logements pour propriétaires-occupants demeureront généralement peu abordables, les taux d'inoccupation augmenteront peu. La vigueur continue de l'immigration (autre que les étudiants) limitera aussi la hausse. Étant donné que la demande globale demeurera assez élevée et que les taux d'inoccupation se situeront encore près des creux observés récemment, la croissance des loyers restera forte.

Les mises en chantier d'habitations seront plutôt faibles en 2024 avant d'augmenter en 2025 et 2026

Les mises en chantier d'habitations devraient être moins nombreuses en 2024 qu'en 2023. Cette baisse sera attribuable aux coûts d'emprunt élevés. La faiblesse des taux d'intérêt observée pendant la pandémie a favorisé la vigueur des mises en chantier d'habitations au cours des dernières années. C'est particulièrement le cas du côté des appartements en copropriété. Les promoteurs pouvaient financer leurs activités à des coûts relativement bas, ce qui a stimulé la construction.

Les faibles taux hypothécaires ont également renforcé les ventes sur plan, ce qui s'est traduit par un essor des mises en chantier d'habitations. La récente hausse des coûts d'emprunt se reflète maintenant sur le marché. En effet, les coûts de construction élevés et le ralentissement des ventes sur plan pèsent sur les mises en chantier. Plus particulièrement, la demande de maisons individuelles était forte lorsque les taux d'intérêt étaient bas, mais elle a diminué lorsque les taux d'intérêt se sont mis à augmenter.

Les mises en chantier d'habitations devraient rebondir en 2025 et 2026 en raison de la baisse des taux d'intérêt. Une grande partie de la hausse prévue sera attribuable aux logements destinés à la location. Le marché locatif demeure tendu, car les taux d'inoccupation sont près des creux historiques. De plus, les logements pour propriétaires-occupants sont peu abordables et l'immigration est forte. Compte tenu de ces facteurs, la demande de logements locatifs restera robuste. Il en résultera une hausse des mises en chantier.

De plus, la croissance prévue dans la dernière partie de la période de prévision est soutenue par les initiatives récentes visant à accroître l'offre de logements. La Ville de Hamilton participe au Fonds pour accélérer la construction de logements. L'effet positif de ce financement devrait se refléter dans les mises en chantier de 2025 et 2026, tout comme les récents changements apportés à la politique sur le logement par tous les ordres de gouvernement dans le but d'accroître l'offre.

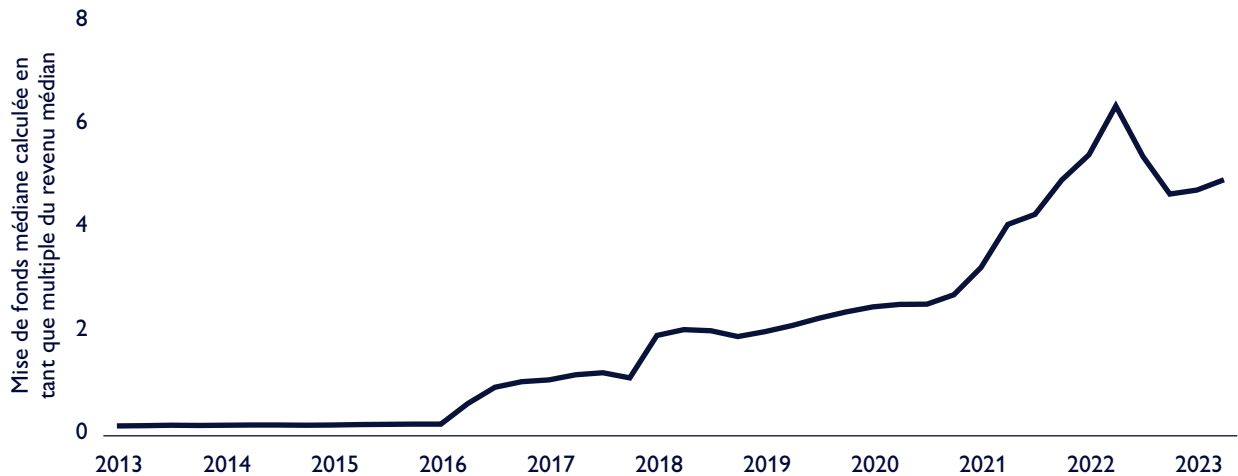
Les prix des habitations augmenteront parallèlement aux ventes

Les ventes de logements seront plus élevées qu'en 2023. Cette augmentation sera alimentée par la demande refoulée des acheteurs, qui se libérera en réponse à la baisse des taux hypothécaires. Elle découlera aussi de la croissance démographique attribuable à la migration.

On s'attend à ce que la tendance des prix MLS® moyens s'inverse par rapport à 2023, et à ce que les prix augmentent au cours des trois prochaines années. La demande croissante dans un contexte d'offre limitée alimentera cette hausse des prix. Les nouvelles inscriptions ont été en deçà des moyennes historiques. De plus, la tendance à la hausse du rapport ventes-nouvelles inscriptions reflète la forte demande par rapport à l'offre disponible. Nous nous attendons à ce que la demande continue d'augmenter au cours de la période de prévision. En effet, la baisse des taux hypothécaires raffermira la confiance des acheteurs.

L'abordabilité des logements demeurera faible (figure 1) malgré la baisse des taux hypothécaires, ce qui aura un effet modérateur sur la progression des prix. Le logement peu abordable tempérera une partie de la demande et la pression exercée sur le prix des habitations.

Figure 1 : L'abordabilité du logement demeurera faible à Hamilton



Sources : Calculs de la SCHL fondés sur les données de la SCHL, de Statistique Canada et de la Banque du Canada

Le marché locatif demeurera tendu et les loyers augmenteront fortement

Les taux d'inoccupation sur le marché locatif devraient augmenter, mais demeurer relativement bas, de 2024 à 2026. Cette hausse proviendra d'un accroissement du nombre de locataires qui accéderont à la propriété et de la diminution prévue du nombre d'étudiants locataires. Comme les logements pour propriétaires-occupants demeureront généralement peu abordables, les taux d'inoccupation augmenteront peu. La vigueur continue de l'immigration (autre que les étudiants) limitera aussi la hausse. Étant donné que la demande globale demeurera élevée et que les taux d'inoccupation se situeront encore près des creux observés récemment, l'augmentation des loyers restera forte.

Risque lié aux prévisions

Voici le principal risque à la hausse lié à nos prévisions :

- Les mises en chantier pourraient être supérieures aux prévisions si l'effet des récentes mesures stratégiques se fait sentir plus rapidement que prévu.

Voici les principaux risques à la baisse liés à nos prévisions :

- Les taux d'intérêt pourraient ne pas diminuer aussi rapidement que prévu et ainsi retarder la croissance de la demande, des ventes et des prix sur le marché de l'habitation. Il en résulterait une pression accrue sur le marché locatif, puisque moins de ménages pourraient accéder à la propriété. Les taux d'inoccupation seraient alors encore plus bas et la croissance des loyers encore plus élevée que ce qu'indiquent les prévisions actuelles.
- La reprise des mises en chantier pourrait être plus lente que prévu, si la baisse des coûts d'emprunt tarde à avoir une incidence sur la construction et la demande de logements.

Résumé des prévisions — RMR de Hamilton

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	738	821	303	300	400	300	450	300	500
Logements collectifs	3 449	2 709	3 398	2 900	3 400	2 600	3 250	2 900	3 700
Tous types de logements confondus	4 187	3 530	3 701	3 200	3 800	2 900	3 700	3 200	4 200
Marché de la revente									
Ventes MLS®	15 934	11 119	9 964	10 500	11 500	11 200	12 800	12 000	14 000
Prix MLS® moyen (\$)	868 134	962 559	872 429	900 000	940 000	920 000	1 000 000	960 000	1 100 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,8	1,9	2,1	2,4		2,8		3,0	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 362	1 468	1 617	1 762		1 815		1 884	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



LONDON

FAITS SAILLANTS

- Le prix MLS® moyen devrait augmenter en 2024. Les causes de cette hausse seraient l'amélioration de la conjoncture économique et la baisse des taux d'intérêt.
- Les mises en chantier d'habitations, tous types confondus, devraient croître en 2024 par rapport à leur faible niveau enregistré en 2023. La demande accrue de logements et l'amélioration des conditions de construction expliqueront sans doute la vigueur de l'activité sur le marché du neuf.
- Le taux d'occupation des appartements destinés à la location devrait monter légèrement en 2024. L'accroissement de l'offre de logements et la hausse du nombre de locataires qui accéderont à la propriété seront sans doute à l'origine de cette augmentation. Toutefois, le marché locatif demeurera tendu.

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2024 selon nos prévisions

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, les mises en chantier d'habitations devraient augmenter en 2024 par rapport à leur faible niveau enregistré en 2023. En outre, elles continueront de progresser en 2025 et en 2026. Cette croissance s'expliquera notamment par la baisse des taux d'intérêt et l'amélioration des conditions de construction (comme la diminution relative des coûts des matériaux et du financement). La hausse des mises en chantier devrait être généralisée pour tous les types de logements.

Nous prévoyons une augmentation des mises en chantier de maisons individuelles en 2024. L'an dernier, les taux hypothécaires élevés ont réduit la capacité d'emprunt des acheteurs, ce qui a diminué la demande de logements pour propriétaires-occupants. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles sont alors descendues à leur plus bas niveau depuis le début des années 1980. Malgré la croissance attendue en 2024, les mises en chantier dans ce segment demeureront sans doute à un bas niveau d'un point de vue historique. Leur nombre sera limité par la faible abordabilité des logements de ce type.

De même, les mises en chantier de logements collectifs augmenteront en 2024. Leur niveau restera cependant probablement inférieur à celui de 2022. Les coûts de financement des projets d'ensembles résidentiels resteront sans doute élevés au premier semestre de 2024 et la faiblesse de la conjoncture économique devrait persister durant cette période. Le niveau de mises en chantier de logements collectifs demeurera alors modéré avant de remonter au deuxième semestre. La construction dans ce segment reprendra de la vigueur en raison du grand besoin de logements locatifs. La baisse des taux d'intérêt et l'amélioration des conditions de construction soutiendront cette tendance.

De plus, la Ville de London a obtenu du financement fédéral par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction de logements. Elle s'est engagée ainsi à construire 2 000 logements supplémentaires au cours des 3 prochaines années. Conjugué à d'autres initiatives, comme celle du Fonds pour l'accélération de la construction du gouvernement de l'Ontario, cet engagement stimulera la construction résidentielle.

Le prix MLS® moyen et les ventes devraient croître en 2024

Le prix MLS® moyen devrait progresser légèrement à mesure que les ventes augmenteront en 2024. Sa progression s'expliquera sans doute par des facteurs tels que la hausse du revenu, la baisse des taux hypothécaires et la croissance démographique attribuable à l'immigration. Au début de 2024, les ventes ralentiront à cause de la faiblesse de l'emploi et de la croissance du revenu. Ces conditions, conjuguées à un bon nombre de logements existants à vendre, atténueront la progression des prix. Nous nous attendons toutefois à ce qu'elle s'accélère au deuxième semestre.

Étant donné les prix qui se stabiliseront, nous nous attendons à ce que les acheteurs soient nombreux sur le marché. La demande de logements continuera d'augmenter au deuxième semestre, à mesure que l'emploi et la croissance du revenu progresseront. De plus, les taux hypothécaires devraient commencer à diminuer d'ici là. Cette baisse favorisera la hausse du nombre d'acheteurs sur le marché. Par conséquent, le prix moyen et le nombre de ventes augmenteront.

Malgré la hausse des ventes, la croissance des prix ne sera pas aussi marquée qu'au cours des dernières années. Certains acheteurs continueront d'hésiter à faire l'acquisition d'une propriété, car les taux hypothécaires resteront élevés d'un point de vue historique. Le prix MLS® moyen et les ventes devraient encore augmenter en 2025 et en 2026, à mesure que les taux d'intérêt baisseront de façon constante.

Le taux d'inoccupation augmentera un peu, mais demeurera faible d'un point de vue historique

À London, le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location devrait croître au cours de la période allant de 2024 à 2026. Cependant, les conditions du marché demeureront tendues en général. Les appartements locatifs et les logements en copropriété qui seront achevés bonifieront l'offre sur le marché locatif. Les copropriétés représentent une part importante de cette offre. En 2023, 36,9 % de tous les logements en copropriété étaient offerts en location. De plus, un nombre accru de personnes devraient accéder à la propriété grâce à l'amélioration de l'abordabilité par rapport aux dernières années. Le plafond récemment annoncé sur les permis d'études pourrait aussi contribuer à réduire la demande sur le marché locatif.

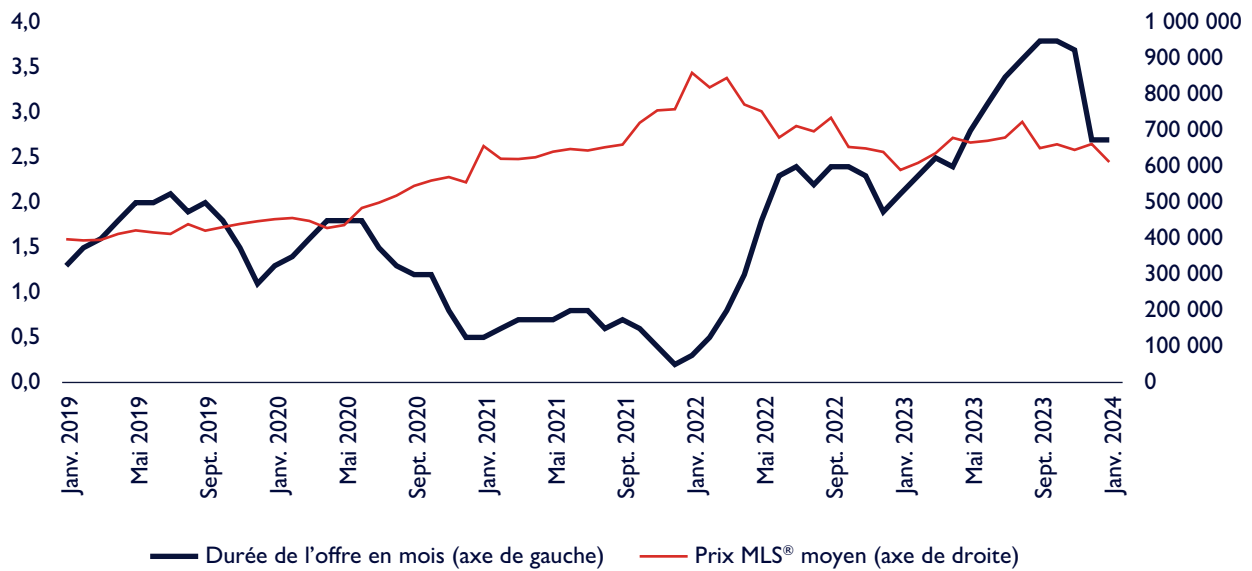
À l'inverse, la demande de logements locatifs sera sans doute soutenue par la forte immigration à London et la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants. Selon les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, le nombre total de résidents permanents admis dans la RMR de London en 2023 était 29 % plus élevé qu'en 2022. Comme la demande demeure forte, le loyer moyen des logements de 2 chambres devrait encore augmenter en 2024.

Risques liés aux prévisions

En raison de l'incertitude économique actuelle, nous envisageons 2 autres scénarios (présentés dans l'aperçu national). Si la conjoncture économique correspond davantage à notre scénario pessimiste, les mises en chantier d'habitations, les ventes et le prix moyen

tendront vers la limite inférieure des fourchettes de prévision. Si notre scénario de croissance élevée prévaut, les variables de prévision se rapprocheront de la limite supérieure des fourchettes.

Figure 1 : La croissance des prix est modérée lorsque la durée de l'offre est supérieure à 1,5 mois



Remarque : Les données sont désaisonnalisées.

Sources : ACI, London and St. Thomas Association of REALTORS®, calculs de la SCHL

Résumé des prévisions — RMR de London

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	2 284	1 268	514	750	950	800	1 100	850	1 250
Logements collectifs	3 308	2 093	1 674	1 750	2 250	2 000	2 600	2 050	2 950
Tous types de logements confondus	5 592	3 361	2 188	2 500	3 200	2 800	3 700	2 900	4 200
Marché de la revente									
Ventes MLS®	11 651	8 305	7 205	7 800	8 800	8 300	9 500	8 600	10 200
Prix MLS® moyen (\$)	636 334	716 926	643 316	680 000	720 000	695 000	790 000	705 000	840 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,9	1,7	1,7	1,9		2,0		2,2	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 275	1 393	1 479	1 560		1 630		1 710	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



KITCHENER-CAMBRIDGE-WATERLOO

FAITS SAILLANTS

- En 2024, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer par rapport aux niveaux élevés des trois dernières années. Les hauts taux hypothécaires et les problèmes d'abordabilité en sont la cause. Les ventes sur plan ont été particulièrement touchées, ce qui a réduit le nombre de projets de construction d'appartements en copropriété qui ont été lancés.
- La baisse prévue des taux d'intérêt, la hausse des revenus et la forte croissance démographique devraient stimuler les prix des habitations en 2024.
- Malgré les ajouts de logements locatifs neufs dans les dernières années, le taux d'inoccupation sur les marchés locatifs devrait demeurer faible en 2024. C'est signe d'une pression continue sur les marchés locatifs, surtout pour les nouveaux locataires.

Les mises en chantier d'habitations ne comblent pas l'écart dans l'offre de logements

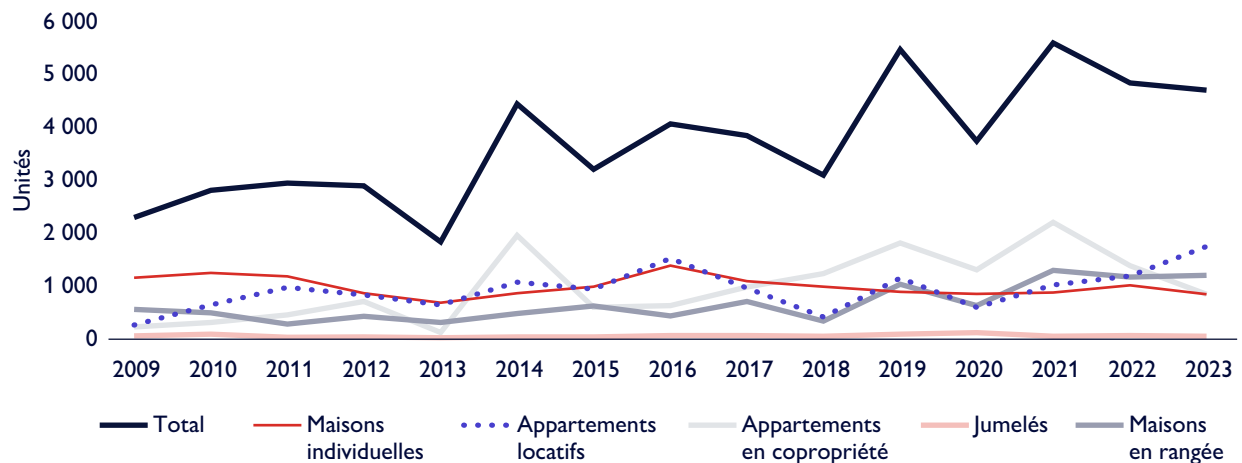
Nos prévisions indiquent que le nombre total de mises en chantier d'habitations en 2024 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener-Cambridge-Waterloo commencera à diminuer par rapport aux niveaux élevés des trois dernières années. Les taux hypothécaires élevés et le faible niveau d'abordabilité ont nui aux ventes sur plan, surtout chez les investisseurs. Résultat : une diminution du nombre de projets de construction d'appartements en copropriété qui ont été entrepris.

De plus, le nombre d'appartements en construction a atteint un sommet historique. Les mises en chantier pourraient donc ralentir. En effet, les promoteurs affecteront leurs ressources à l'achèvement des ensembles résidentiels en cours. Soulignons que nous venons de connaître une année record pour les mises en chantier d'appartements locatifs. Elles devraient demeurer élevées, mais diminuer au cours de la période de prévision.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient suivre une tendance à la hausse durant la période de prévision. Toutefois, nous nous attendons à ce qu'elles restent légèrement inférieures à la moyenne sur 10 ans (986 logements). Ce faible niveau devrait se maintenir, car des problèmes d'abordabilité persistent et la densification continue dans la région.

De manière générale, les mises en chantier totales devraient diminuer cette année, puis se redresser en 2025. La reprise découlera de la variation attendue des taux d'intérêt et de la demande de logements alimentée par l'accroissement de la population. Selon les tendances actuelles, le parc de logements de la RMR pourrait ne pas suivre le rythme de la croissance démographique. Il pourrait encore moins combler l'écart dans l'offre de logements pour rétablir l'abordabilité du logement.

Figure 1 : Les tendances actuelles en matière de mises en chantier sont loin de rétablir l'abordabilité



Source : SCHL

Une hausse des prix des habitations est prévue plus tard en 2024

Selon nos prévisions, le marché de la revente de la RMR reprendra peu à peu de la vigueur en 2024. Ce regain s'explique en partie par la possibilité d'une baisse des taux d'intérêt plus tard dans l'année, alors que l'atténuation des pressions inflationnistes se poursuit.

Malgré les difficultés, l'économie locale devrait surpasser l'économie nationale en 2024. Elle s'annonce prometteuse en raison des indicateurs positifs et des initiatives stratégiques qui orienteront sa tendance à la hausse. L'essor économique de la RMR est attribuable à une forte croissance du produit intérieur brut, à la stabilité du marché de l'emploi et aux investissements.

Les prix et les ventes diminuent depuis le début de 2022. En effet, les charges de remboursement hypothécaire sont progressivement devenues inabordables pour de nombreux acheteurs potentiels. Nous prévoyons peu de ventes et une croissance des prix faible, voire nulle, au début de 2024. Les taux hypothécaires toujours élevés en seraient la cause. Puisque moins de gens sont admissibles à un prêt hypothécaire pour une habitation moyenne, la concurrence sera limitée à certains segments du marché, comme les appartements en copropriété des gammes de prix inférieures. Ce changement pourrait aussi s'expliquer en partie par la diminution de l'écart entre les loyers mensuels et les mensualités hypothécaires (pour des appartements à peu près équivalents).

Ces prévisions supposent une baisse graduelle des taux d'intérêt à compter du deuxième semestre de 2024. Ce recul, combiné à l'augmentation du revenu des ménages et à la forte croissance démographique dans la RMR, devrait contribuer à la hausse des prix des habitations durant la période de prévision.

Les taux d'inoccupation restent à peu près inchangés malgré les ajouts de logements locatifs neufs

Les taux d'inoccupation des logements locatifs dans la RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo devraient demeurer faibles en 2024. C'est le cas malgré les ajouts de logements locatifs neufs dans les dernières années.

À court terme, l'offre de logements neufs devrait contribuer à compenser une partie de la demande accrue provenant d'acheteurs potentiels qui retardent leur acquisition en raison des hausses de taux d'intérêt antérieures.

Entre-temps, les facteurs liés à la demande qui persistent depuis quelques années devraient demeurer en place pendant un certain temps. Le Canada s'est fixé des cibles d'immigration sans précédent et une proportion grandissante de nouveaux immigrants se sont établis dans la RMR ces dernières années. La migration internationale devrait continuer de stimuler la croissance démographique, même si elle devrait ralentir par rapport aux récents sommets. Un plafond de deux ans sur les nouveaux permis d'études a été instauré en 2024. Malgré cette mesure, nous nous attendons aussi à ce que les étudiants étrangers continuent d'alimenter la demande de logements locatifs cette année.

La forte croissance prévue des loyers des appartements de 2 chambres se poursuivra en raison du faible taux d'inoccupation. Cette hausse importante est en partie attribuable à l'écart entre les loyers des nouveaux locataires et ceux des locataires de longue date. En effet, lorsque les locataires quittent leur logement, les propriétaires-bailleurs peuvent augmenter le loyer pour l'établir au prix du marché. Globalement, c'est signe que le marché locatif demeure serré, surtout pour les nouveaux locataires.

Risques liés aux prévisions

Voici les principaux risques à la hausse liés à nos prévisions :

- une croissance de la population et du revenu plus élevée que prévu;
- les changements politiques récents (et d'autres éventuels changements) se traduisant par un nombre de mises en chantier plus élevé que prévu.

Voici certains des principaux risques à la baisse :

- une forte augmentation des inscriptions si les ménages lourdement endettés ne peuvent plus rembourser leur prêt hypothécaire au moment du renouvellement;
- les mises en chantier de logements collectifs retardées en raison de nombreux projets entrepris en 2023 grâce au financement obtenu avant les hausses des taux d'intérêt;
- un affaiblissement de la croissance économique attribuable aux taux d'intérêt élevés (si l'inflation persiste) et les ménages qui consomment des biens et services plutôt que de rembourser leurs dettes.

Résumé des prévisions — RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	885	1 022	850	750	900	750	1 050	650	1 100
Logements collectifs	4 717	3 825	3 862	2 450	3 500	2 850	4 350	3 150	4 900
Tous types de logements confondus	5 602	4 847	4 712	3 200	4 400	3 600	5 400	3 800	6 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 905	5 958	5 104	5 200	6 200	5 500	6 700	5 700	7 100
Prix MLS® moyen (\$)	774 011	860 101	790 035	830 000	890 000	850 000	950 000	890 000	1 050 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,0	1,2	2,1	2,0		2,2		2,5	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 356	1 469	1 658	1 860		2 080		2 330	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



ST. CATHARINES-NIAGARA

FAITS SAILLANTS

- Nos prévisions indiquent une diminution des mises en chantier d'habitations totales pour une deuxième année consécutive en 2024. Cette baisse serait suivie d'une reprise en 2025. Les ventes sur plan ont été peu nombreuses en raison des taux hypothécaires élevés et de la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants. C'est ce qui explique en grande partie le recul des mises en chantier.
- La baisse prévue des taux d'intérêt, la hausse des revenus et la forte croissance démographique devraient stimuler les prix des habitations en 2024.
- Malgré les ajouts de logements locatifs neufs dans les dernières années, le taux d'inoccupation sur les marchés locatifs de la région devrait demeurer faible en 2024. C'est signe d'une pression continue sur les marchés locatifs, surtout pour les nouveaux locataires.

Les mises en chantier d'habitations ne comblent pas l'écart dans l'offre de logements

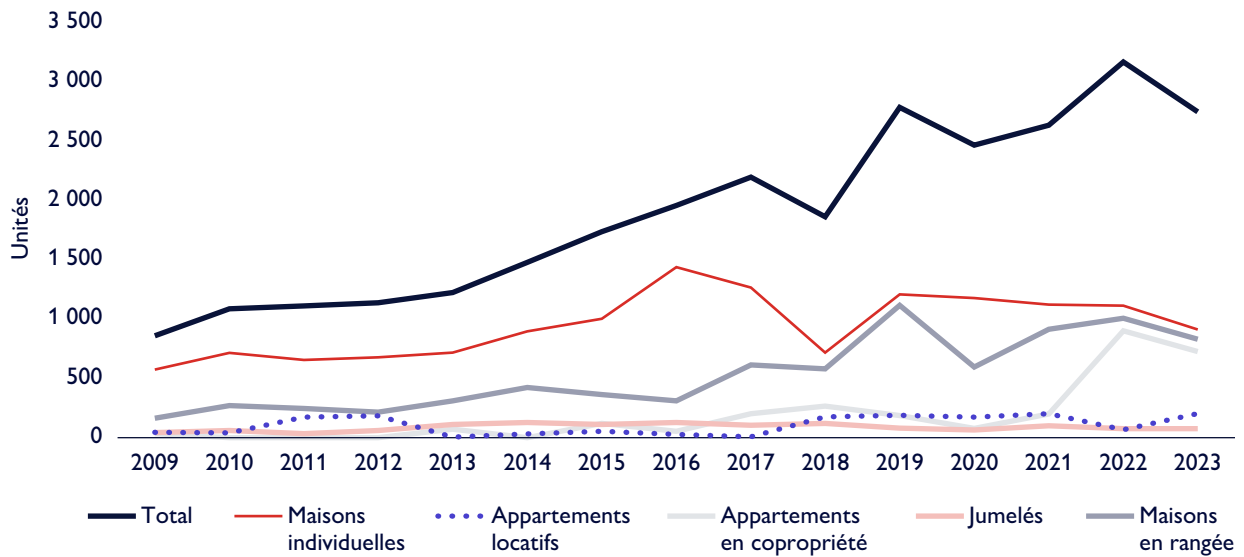
Selon nos prévisions, le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera pour la deuxième année de suite en 2024, avant de se redresser en 2025. Les ventes sur plan, peu nombreuses en raison des taux hypothécaires élevés et de la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants, devraient faire baisser les mises en chantier.

Nous prévoyons une légère diminution des mises en chantier de logements collectifs en 2024. Comme le nombre d'appartements en construction a atteint un sommet historique, les promoteurs affecteront leurs ressources à l'achèvement des ensembles résidentiels en cours. De plus, l'affaiblissement des ventes sur plan de logements en copropriété et le peu de projets de construction lancés pourraient retarder certaines mises en chantier jusqu'en 2025.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient suivre une tendance à la hausse durant la période de prévision. Toutefois, nous nous attendons à ce qu'elles restent légèrement inférieures à la moyenne sur 10 ans (1 085 logements). Ce faible niveau devrait se maintenir, car des problèmes d'abordabilité persistent dans la région.

De manière générale, les mises en chantier totales devraient diminuer cette année, puis se redresser partiellement en 2025 et en 2026. La reprise découlera de la variation attendue des taux d'intérêt et de la demande de logements alimentée par l'accroissement de la population. Selon les tendances actuelles, le parc de logements de la région pourrait ne pas suivre le rythme de la croissance démographique.

Figure 1 : Les tendances actuelles en matière de mises en chantier sont loin de rétablir l'abordabilité



Source : SCHL

Une hausse des prix des habitations est prévue plus tard en 2024

Selon nos prévisions, le marché de la revente de la région de St. Catharines-Niagara reprendra peu à peu de la vigueur en 2024. Ce regain s'explique en partie par la possibilité d'une baisse des taux d'intérêt plus tard dans l'année, alors que l'atténuation des pressions inflationnistes se poursuit.

La région entre dans une période de ralentissement de la croissance. En effet, les répercussions de l'incertitude économique se sont propagées à toute l'économie et ont touché les ménages et les entreprises. Toutefois, la demande actuelle de services est forte, et la dépendance de la région à l'égard du tourisme devrait protéger l'économie locale d'une récession en 2024.

Les prix et les ventes diminuent depuis le début de 2022. En effet, les charges de remboursement hypothécaire sont progressivement devenues inabordables pour de nombreux acheteurs potentiels. Nous prévoyons peu de ventes et une croissance des prix faible, voire nulle, au début de 2024. Les taux hypothécaires toujours élevés en seraient la cause. Puisque moins de gens sont admissibles à un prêt hypothécaire pour une habitation moyenne, la concurrence sera limitée à certains segments du marché, comme les logements pour accédants dans les gammes de prix inférieures.

Ces prévisions supposent une baisse graduelle des taux d'intérêt à compter du deuxième semestre de 2024. Ce recul, combiné à l'augmentation du revenu des ménages et à la forte croissance démographique dans la région, devrait contribuer à la hausse des prix des habitations durant la période de prévision.

Les taux d'inoccupation seront stables dans un contexte de forte demande et de croissance limitée de l'offre

Les taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région de St. Catharines-Niagara devraient demeurer bas en 2024, à 2,9 %. Cette faiblesse s'explique par la forte demande et la croissance limitée de l'offre.

À court terme, l'offre de logements neufs devrait contribuer à compenser une partie de la demande accrue provenant d'acheteurs potentiels qui retardent leur acquisition en raison des hausses de taux d'intérêt antérieures.

Entre-temps, les facteurs liés à la demande qui persistent depuis quelques années devraient demeurer en place pendant un certain temps. La migration internationale continuera de stimuler la croissance démographique à court terme, même si elle devrait ralentir par rapport aux récents sommets. Un plafond de deux ans sur les nouveaux permis d'études a été instauré en 2024. Malgré cette mesure, nous nous attendons aussi à ce que les étudiants étrangers continuent d'alimenter la demande de logements locatifs cette année.

La croissance des loyers des appartements locatifs de 2 chambres devrait se poursuivre en 2024. Cependant, cette hausse devrait ralentir légèrement cette année, en partie parce qu'une baisse des taux d'intérêt est attendue plus tard en 2024.

L'importante croissance des loyers est partiellement attribuable à l'écart entre les loyers des nouveaux locataires et ceux des locataires de longue date. En effet, lorsque les locataires quittent leur logement, les propriétaires-bailleurs peuvent augmenter le loyer pour l'établir au prix du marché. Globalement, c'est signe que le marché locatif demeure serré, surtout pour les nouveaux locataires.

Risques liés aux prévisions

Voici les principaux risques à la hausse liés à nos prévisions :

- une croissance de la population et du revenu plus élevée que prévu;
- les changements politiques récents (et d'autres éventuels changements) se traduisant par un nombre de mises en chantier plus élevé que prévu.

Voici certains des principaux risques à la baisse :

- une forte augmentation des inscriptions si les ménages lourdement endettés ne peuvent plus rembourser leur prêt hypothécaire au moment du renouvellement;
- les mises en chantier de logements collectifs retardées en raison de nombreux projets entrepris en 2023 grâce au financement obtenu avant les hausses des taux d'intérêt;
- un affaiblissement de la croissance économique attribuable aux taux d'intérêt élevés (si l'inflation persiste) et les ménages qui consomment des biens et services plutôt que de rembourser leurs dettes.

Résumé des prévisions — RMR de St. Catharines-Niagara

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	1 123	1 114	912	850	1 100	850	1 200	750	1 300
Logements collectifs	1 512	2 054	1 835	1 350	1 600	1 550	1 800	1 750	1 900
Tous types de logements confondus	2 635	3 168	2 747	2 200	2 700	2 400	3 000	2 500	3 200
Marché de la revente									
Ventes MLS®	9 241	5 928	5 491	6 000	6 900	6 700	8 100	6 400	8 300
Prix MLS® moyen (\$)	694 735	768 862	684 515	690 000	750 000	750 000	860 000	740 000	920 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,9	2,8	2,9	2,9		3,1		3,4	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 191	1 258	1 389	1 520		1 660		1 810	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



WINDSOR

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations devraient rebondir en 2024, car les promoteurs répondront à la demande accrue de logements neufs. Le rythme des mises en chantier d'appartements devrait se maintenir. Il sera soutenu par la baisse des coûts de financement et la forte demande de logements locatifs.
- Le prix MLS® moyen et les ventes de logements devraient augmenter en 2024. Cette hausse sera stimulée par la baisse des taux hypothécaires, qui fera augmenter le nombre d'acheteurs sur le marché.
- Nous prévoyons une légère montée du taux d'occupation en raison du nombre accru de logements locatifs qui seront achevés. L'ajout de ces logements au parc locatif contribuera à répondre à la demande croissante sur le marché locatif.

Les mises en chantier d'habitations devraient rebondir en 2024, car les promoteurs répondront à la demande de logements en hausse

Après avoir touché des niveaux historiquement bas en 2023, la construction de maisons individuelles devrait se redresser en 2024. Nous prévoyons une forte demande de logements neufs dans la région en raison des facteurs suivants :

- La stabilisation des taux d'intérêt, qui a renforcé la confiance des acheteurs.
- La forte croissance démographique, alimentée par de nombreux projets d'immobilisations de grande envergure qui attirent des gens dans la région (par exemple, l'usine de batteries pour véhicules électriques NextStar Energy qui doit ouvrir ses portes en 2024).
- L'insuffisance de l'offre sur le marché de la revente — en effet, les options limitées inciteront de nombreux acheteurs à se tourner vers des habitations neuves.

Selon nos prévisions, les promoteurs devraient répondre à la demande vigoureuse en accélérant le rythme de la construction résidentielle. On observera cette tendance surtout à la fin de l'année, alors que les taux d'intérêt commenceront à baisser peu à peu.

Le rythme de la construction de logements collectifs devrait rester stable tout au long de la période de prévision. Dans ce contexte, la tendance à la hausse des mises en chantier d'appartements des dernières années se poursuivra. Nous prévoyons que le niveau élevé de mises en chantier d'appartements sera maintenu en raison de ce qui suit :

- Une réduction des coûts, car l'inflation s'atténuera et les taux de financement diminueront au cours de la période de prévision.
- La mise en œuvre de nouvelles politiques et de nouveaux programmes favorisant l'aménagement de logements locatifs.
- Une pression à la hausse sur les loyers, car la demande de logements locatifs devrait demeurer forte dans la région.

La pénurie de main-d'œuvre qualifiée, comme les gens de métier, est susceptible de limiter le rythme de croissance de la construction résidentielle durant les prochaines années. De nombreux projets d'immobilisations actuels et à venir dans la région devraient sans doute se faire concurrence pour cette main-d'œuvre qualifiée.

On prévoit une activité accrue sur le marché de la revente et une croissance du prix des habitations en raison de la stabilisation des taux hypothécaires qui fera agir les acheteurs

Au début de 2024, les taux hypothécaires ont commencé à se stabiliser. Une baisse graduelle au deuxième semestre de l'année est prévue. Elle devrait sûrement faire augmenter le nombre d'acheteurs sur le marché et exercer des pressions à la hausse sur le prix des habitations.

On a observé une montée rapide des prix des logements à Windsor pendant la pandémie. Les prix demeurent cependant bas par rapport aux grands marchés du sud de l'Ontario, où ils commencent à augmenter. Ainsi, nous nous attendons à un afflux d'acheteurs provenant de régions où les marchés sont chers. Il en résultera une pression accrue sur les prix des habitations.

Nous prévoyons que la croissance des prix se poursuivra en 2025 et en 2026, mais plus lentement que pendant la pandémie.

Selon nos prévisions, les ventes MLS® augmenteront en 2024. La tendance est donc inversée après 2 années consécutives de recul. Comme les taux hypothécaires devraient diminuer, nous nous attendons à une forte hausse des ventes. La reprise de l'activité sur le marché devrait sans doute inciter les vendeurs potentiels à réagir. Dans cette optique, le nombre d'inscriptions grossira à mesure que les prix se stabiliseront et suivront une tendance à la hausse.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera légèrement en raison de la hausse des achèvements

Selon nos prévisions, le marché locatif sera tendu en 2024. La situation serait semblable aux 2 années précédentes : les taux d'inoccupation étaient à des niveaux historiquement bas. Nous prévoyons une légère hausse du taux d'inoccupation en 2024 en raison des facteurs suivants :

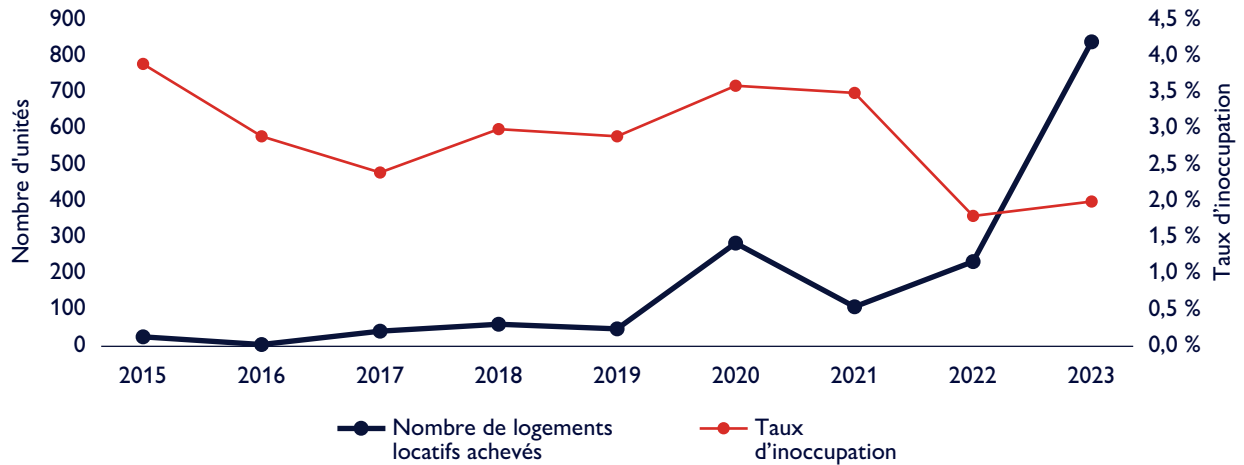
- Une augmentation du nombre de logements locatifs achevés en 2023 et en 2024.
- Une baisse du nombre d'étudiants étrangers par rapport à 2023.

Ces facteurs pourraient entraîner une majoration du taux d'inoccupation. Nous nous attendons toutefois à ce que cette montée soit quelque peu équilibrée par ce qui suit :

- Une forte croissance démographique dans la région.
- Un manque d'abordabilité persistant qui empêche certains locataires d'accéder à la propriété.

Dans la région métropolitaine de recensement de Windsor, le loyer moyen des logements de 2 chambres devrait continuer de progresser à un rythme comparable à celui des années précédentes. La tension sur le marché locatif et la croissance du nombre de logements locatifs neufs devraient faire augmenter les loyers en 2024 et par la suite. En effet, ces facteurs ont une incidence sur la hausse des loyers.

Figure 1 : Les taux d'inoccupation devraient augmenter par rapport à leurs creux records, car le nombre de logements locatifs achevés suit une tendance à la hausse — Nombre de logements locatifs achevés et taux d'inoccupation (RMR de Windsor)



Source : SCHL

Risques susceptibles d'infirmier les prévisions

Voici les principaux risques à la hausse susceptibles d'infirmier nos prévisions :

- une croissance de la population et du revenu plus élevée que prévu;
- des changements politiques potentiels se traduisant par un nombre de mises en chantier d'habitations plus élevé que prévu.

Voici les principaux risques à la baisse :

- une inflation prolongée, qui pourrait maintenir les taux d'intérêt élevés plus longtemps que prévu;
- une croissance plus lente que prévu de la main-d'œuvre qualifiée requise pour construire des logements.

Résumé des prévisions — RMR de Windsor

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	745	780	302	400	550	450	650	500	750
Logements collectifs	1 015	1 010	906	850	1 050	750	1 100	700	1,150
Tous types de logements confondus	1 760	1 790	1 208	1 250	1 600	1 200	1 750	1 200	1,900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 254	6 236	5 253	5 600	6 500	5 800	7 000	6 000	7,500
Prix MLS® moyen (\$)	537 265	602 634	545 905	565 000	625 000	590 000	690 000	615 000	750,000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,5	1,8	2,0	2,3		2,6		3,0	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 154	1 174	1 253	1 310		1 370		1 435	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



OTTAWA

FAITS SAILLANTS

- **Hausse des mises en chantier** : Une augmentation des mises en chantier est prévue en 2024. Celle-ci s'expliquera surtout par des niveaux élevés de construction de logements collectifs. Des facteurs tels que la baisse des coûts de financement, le ralentissement de l'inflation et les politiques visant à réduire les coûts d'aménagement favoriseront le dynamisme de la construction.
- **Modeste croissance des prix des logements** : Les prix des habitations devraient augmenter un peu en 2024, sous l'effet d'une baisse progressive des taux hypothécaires. Cette baisse des taux favorisera un afflux des acheteurs sur le marché.
- **Taux d'inoccupation et marché locatif** : Selon les prévisions, le taux d'inoccupation connaîtra une légère hausse. Les niveaux élevés de construction de logements locatifs devraient compenser la croissance de la population de locataires. Le loyer moyen devrait augmenter à cause de la demande qui restera élevée sur le marché locatif.

Le secteur des technologies prospère et la population grandissante sont à l'origine d'une croissance soutenue

Ottawa devrait connaître une croissance soutenue, grâce à son secteur des technologies florissant et à l'augmentation de sa population attribuable à la migration nationale et internationale. Les grands projets d'immobilisations qui seront entrepris dans les prochaines années stimuleront davantage le développement économique.

Cette croissance fera augmenter la demande de logements, mais pourrait aggraver les problèmes d'abordabilité dans la région.

Les mises en chantier augmenteront en 2024 grâce au niveau élevé de la construction de logements collectifs

La création de logements collectifs devrait s'intensifier modérément en 2024 et rester soutenu pendant la période de prévision pour les raisons suivantes :

- Les coûts de financement commenceront à baisser en 2024 et diminueront peu à peu en 2025 et 2026.
- La vigueur du marché locatif favorisera une hausse des loyers, qui aura une incidence positive sur l'aménagement de logements locatifs. Cette conjoncture incitera encore plus les investisseurs à s'intéresser aux projets d'aménagement de copropriétés.
- Les nouvelles politiques et les nouveaux programmes favorisant l'aménagement d'immeubles collectifs et locatifs contribueront à en réduire les coûts.

Nous prévoyons en 2024 une augmentation de la construction de maisons en rangée compte tenu de la demande croissante de logements abordables. Depuis 2023, les promoteurs délaissent les copropriétés au profit des maisons en rangée en raison de leur rentabilité et de leurs délais de construction plus courts.

Cette tendance devrait se poursuivre en 2024, car les promoteurs tentent de répondre à la demande de logements relativement abordables.

Selon nos prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles devraient rebondir en 2024. Ce rebond s'expliquera par la baisse des taux hypothécaires, qui fera augmenter le nombre d'acheteurs sur le marché. Les promoteurs sont prêts à s'adapter à la demande accrue de logements : ils relanceront des travaux de construction suspendus et entreprendront de nouveaux projets.

Nous nous attendons à une diminution progressive des taux de financement jusqu'en 2026. La baisse des taux soutiendra des niveaux élevés de construction en 2025 et 2026. Nous tenons compte de certains risques à la baisse dans notre fourchette de prévisions des mises en chantier de 2025 et 2026.

Par exemple, la conjoncture économique pourrait ne pas s'améliorer et les taux d'intérêt pourraient rester élevés. Dans un tel scénario, il est probable que l'abordabilité diminuera.

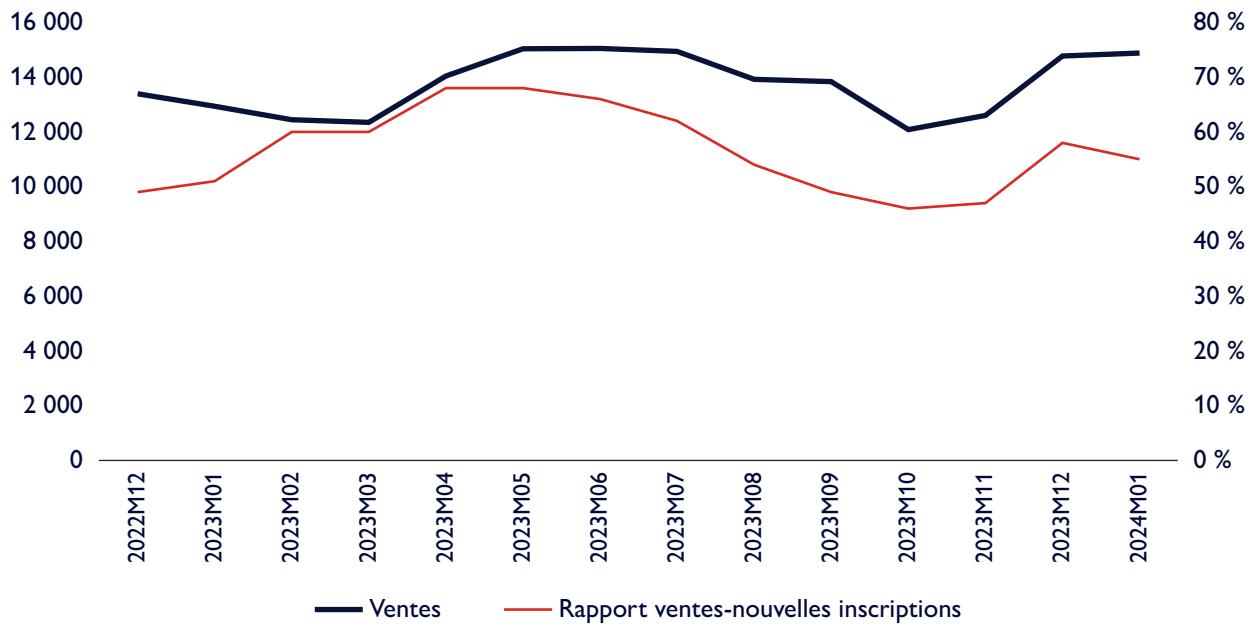
La baisse des coûts d'emprunt stimulera la demande de logements, si bien que les prix monteront modérément en 2024

Nous prévoyons une hausse modérée des prix des logements en 2024. Celle-ci s'expliquera par la baisse prévue des taux hypothécaires qui engendrera un accroissement de la demande. La pression à la hausse sur les prix devrait être limitée, car on s'attend à une augmentation des nouvelles inscriptions lorsque l'activité s'intensifiera sur le marché.

Les prix des logements devraient augmenter en 2025 et 2026 en raison de la baisse continue des coûts d'emprunt et de la croissance démographique soutenue. Ces deux facteurs entraîneront une demande accrue de logements.

Les ventes de logements, en données désaisonnalisées annualisées, ont augmenté au début de 2024. C'est signe que les acheteurs sont maintenant de plus en plus habitués à des taux d'intérêt accrus. Cette tendance devrait se poursuivre et se traduire par une hausse modérée des ventes en 2024. Il y aura d'autres hausses en 2025 et 2026, à mesure que les taux d'intérêt continueront à baisser.

Figure 1 : Les ventes de logements augmenteront en 2024 alors que le marché demeure équilibré — ventes de logements résidentiels (données désaisonnalisées annualisées) et rapport ventes-nouvelles inscriptions



Source : ACI

Les conditions serrées du marché locatif devraient maintenir le taux d'inoccupation à un bas niveau et faire augmenter les loyers

Le taux d'inoccupation restera faible en 2024 en raison du marché locatif tendu. Nous prévoyons qu'il connaîtra de légères hausses au cours de la période de prévision. En effet, la construction de logements locatifs devrait évoluer au même rythme que celui de la demande croissante.

Les facteurs suivants stimuleront la demande de logements locatifs dans la région :

- La migration internationale demeurera élevée.
- La migration intraprovinciale — Depuis 10 ans, Ottawa attire en moyenne 3 000 personnes chaque année en provenance d'autres régions de l'Ontario.

- Le nombre de personnes déménageant d'Ottawa à Gatineau est inférieur à celui observé pendant la pandémie.
- Le manque d'abordabilité — De nombreux locataires n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété.

Le loyer moyen devrait augmenter en 2024, car le faible taux d'inoccupation entraînera une concurrence accrue pour les logements disponibles. De plus, les logements locatifs récemment achevés s'ajouteront à l'offre de logements locatifs à des prix plutôt élevés. Le maintien d'un faible taux d'inoccupation en 2025 et 2026 exercera aussi une pression à la hausse sur les loyers.

Résumé des prévisions — RMR de Ottawa

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	3 658	2 784	1 535	1 600	2 100	1 700	2 300	1 750	2 500
Logements collectifs	7 517	8 695	7 710	7 700	8 900	7 100	8 500	7 250	8 800
Tous types de logements confondus	11 175	11 479	9 245	9 300	11 000	8 800	10 800	9 000	11 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	20 625	15 314	13 670	14 300	16 400	15 500	18 500	16 200	19 700
Prix MLS® moyen (\$)	646 139	691 736	654 795	665 000	695 000	675 000	745 000	685 000	775 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,4	2,1	2,1	2,3		2,5		2,7	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 550	1 625	1 698	1 780		1 860		1 935	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI



GATINEAU

FAITS SAILLANTS

- En 2024, les mises en chantier d'habitations augmenteront légèrement. Cette hausse de la construction résidentielle sera essentiellement observée dans le segment locatif, la demande de maisons et de copropriétés étant faible.
- Soutenues par un marché de l'emploi résilient, les ventes augmenteront en 2024. Les prix continueront de croître en raison des faibles stocks de logements existants et de maisons neuves, combinés à la diminution des taux hypothécaires qui se poursuivra tout au long de 2024.
- L'offre de logements locatifs croîtra au même rythme que la demande en 2024. Par conséquent, le taux d'occupation restera faible et la croissance des loyers s'accéléra en 2024. L'abordabilité restera un enjeu pour les ménages à plus faible revenu.

La demande sur le marché de l'habitation restera soutenue en 2024

Au cours des 2 dernières années, le solde migratoire a atteint des niveaux historiquement élevés au Québec. Il restera d'ailleurs important durant les prochaines années. La migration proviendra principalement des résidents non permanents (étudiants étrangers, travailleurs temporaires et demandeurs d'asile).

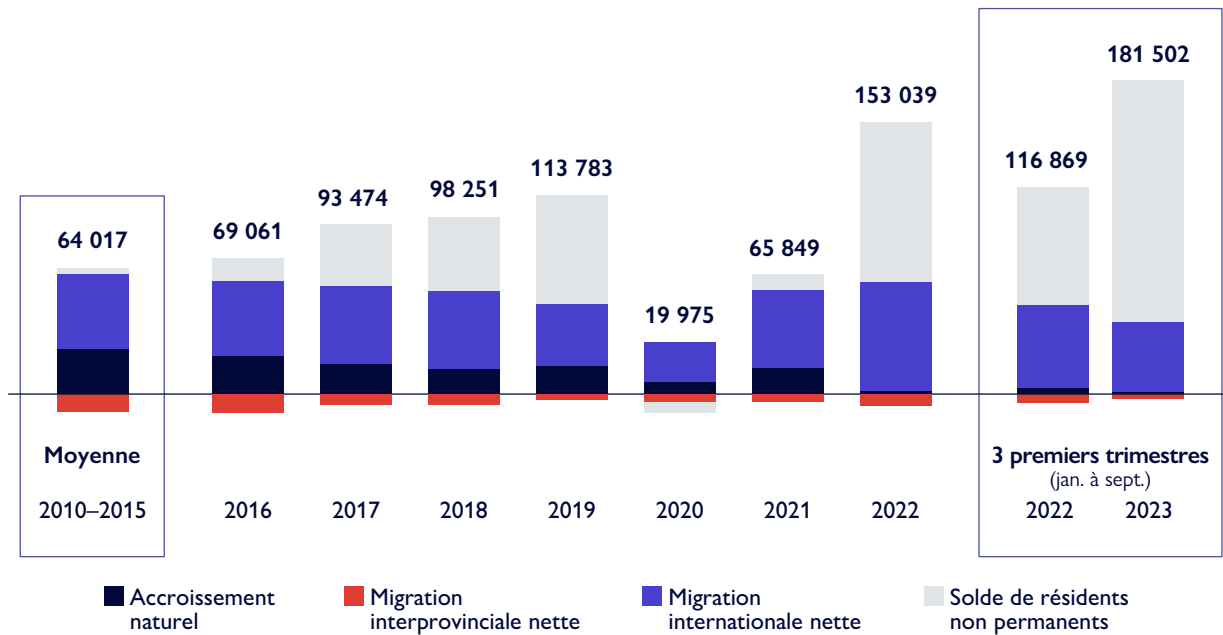
Même si la majorité des résidents non permanents s'installeront dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec, une part de ceux-ci s'établiront dans la RMR de Gatineau. Ces personnes alimenteront donc surtout la demande de logements locatifs.

La population de la région vieillit. Certains aînés pourraient vendre leur propriété et se tourner vers le marché locatif, ce qui créerait une demande supplémentaire de logements locatifs dans les prochaines années.

Le marché du travail est resté très dynamique à Gatineau en 2023. En effet, l'emploi est à un niveau sans précédent et le taux de chômage reste historiquement bas. De plus, il est probable que les taux hypothécaires continueront de diminuer tout au long de 2024. Ces facteurs auront pour effet que les ménages seront plus enclins à acquérir une propriété.

La conjoncture fera donc que la demande restera soutenue dans la région sur le marché locatif et le marché de la vente au cours des prochaines années.

Figure 1 : La migration internationale et les résidents non permanents soutiennent la croissance de la population au Québec — Estimations des composantes de l'accroissement démographique, Province de Québec



Sources : Statistiques Canada, SCHL (calculs)

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2024

Les mises en chantier d'habitations ont atteint des niveaux records de 2019 à 2022. Malgré qu'elle ait connu une diminution significative en 2023, le niveau de la construction résidentielle est resté historiquement élevé dans la région.

En 2024, on observera une légère croissance des mises en chantier. Le segment locatif restera le moteur de la construction résidentielle dans la région. Plusieurs projets d'immeubles de grande taille pourraient d'ailleurs se concrétiser en 2024. Le faible taux d'occupation dans la région continuera de justifier le niveau de construction dans ce segment.

Du côté des copropriétés neuves, l'offre restera limitée. Malgré cela, les mises en chantier continueront d'être quasi inexistantes dans cette catégorie en 2024, tout comme lors des années précédentes, car la demande pour ce produit demeure faible.

Du côté des maisons neuves (individuelles, jumelées et en rangée), l'offre diminuera en 2024. Plusieurs facteurs expliqueront cette diminution, notamment le prix élevé des logements de ce type et la volonté de densification dans la région.

En 2025 et 2026, le niveau des mises en chantier d'habitations restera historiquement élevé. En effet, la construction résidentielle sera stimulée par :

- la diminution des taux hypothécaires au cours de 2024 qui rendra profitables plusieurs nouveaux projets de construction d'immeubles locatifs;
- diverses politiques qui favoriseront la création de nouveaux logements locatifs.

La taxe provinciale sur la construction de logements locatifs a été abolie en Ontario mais pas au Québec. Il faudra surveiller si cela aura un impact sur le marché de Gatineau au cours des prochaines années.

Les prix et les ventes connaîtront une hausse en 2024

Après les niveaux records atteints durant la période 2019 à 2021, les ventes ont diminué au cours des dernières années. En effet, leur nombre est descendu de 6 000 en 2021 à 4 000 en 2023. Cette tendance baissière s'inversera en 2024. La baisse des taux hypothécaires qui se poursuivra en 2024 et le marché de l'emploi dynamique soutiendront les ventes.

En 2025 et 2026, on observera une croissance stable des ventes dans la RMR, à mesure que les taux hypothécaires diminueront et que l'économie reprendra de la vigueur.

Après avoir connu une diminution en 2023, le prix moyen affichera une légère augmentation en 2024. En effet, la combinaison de plusieurs facteurs continuera à soutenir la croissance des prix dans la région, dont :

- la demande persistante provenant des accédants à la propriété et des acheteurs expérimentés;
- les stocks limités sur le marché de la revente;
- le faible niveau de l'offre de logements neufs.

En 2025 et 2026, les prix continueront d'augmenter légèrement au fur et à mesure que les taux hypothécaires diminueront.

Le taux d'inoccupation sera faible en 2024 et les loyers augmenteront

L'offre de logements locatifs continuera de croître en 2024. Cependant, comme la demande progressera au même rythme que l'offre, le taux d'inoccupation restera faible cette année dans la région.

La demande sera soutenue par :

- le maintien du solde migratoire élevé;
- la formation de jeunes ménages qui ont tendance à rester locataires plus longtemps étant donné la difficulté d'accéder à la propriété.

Certains immeubles de grande taille devraient être mis en chantier en 2024 et leurs logements devraient s'ajouter à l'offre dans les années suivantes. Ainsi, en 2025 et 2026, l'offre de logements locatifs continuera d'augmenter. Cependant, avec une demande aussi forte, soutenue par des facteurs économiques et démographiques, le taux d'inoccupation restera faible.

Pour ce qui est du loyer moyen, les augmentations soutenues des loyers se poursuivront. Elles seront alimentées par les faibles taux d'inoccupation et les milliers de nouveaux logements, généralement plus chers, qui viendront s'ajouter au parc locatif.

L'abordabilité continuera donc d'être un enjeu sur le marché locatif dans la région.

Résumé des prévisions — RMR de Gatineau

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	727	612	323	200	400	200	500	100	500
Logements collectifs	2 332	3 379	2 425	2 300	2 900	2 270	2 970	2 330	3 140
Tous types de logements confondus	3 059	3 991	2 748	2 500	3 300	2 470	3 470	2 430	3 640
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	6 016	4 771	4 045	3 800	4 400	3 400	5 000	2 900	5 700
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	402 966	460 404	449 951	449 000	481 400	437 300	505 100	426 600	530 800
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,0	0,8	1,0	1,0		0,9		0,9	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 034	1 270	1 250	1 370		1 500		1 640	

QPAREB par Centris^{MD} Le système Centris^{MD} contient toutes les inscriptions de la chambre immobilière du Québec.

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL, QPAREB par Centris^{MD}

MONTRÉAL



FAITS SAILLANTS

- **Reprise de l'investissement résidentiel** : La baisse graduelle attendue des taux d'intérêt devrait stimuler les investissements résidentiels ce qui favorisera une légère remontée des mises en chantier. Cette croissance de l'offre restera toutefois insuffisante pour répondre à l'augmentation de la demande.
- **Reprise modérée des prix immobiliers** : Un regain d'activité dans le marché de la revente va soutenir une reprise modérée de la croissance des prix des propriétés en 2024.
- **Pression sur le marché locatif** : L'augmentation de la population, soutenue par une forte migration, et les obstacles persistants liés à l'accession à la propriété vont maintenir le marché locatif sous tension. Une baisse du taux d'inoccupation et une hausse encore soutenue des loyers sont à prévoir en 2024.

La baisse graduelle des taux d'intérêt donnera un nouveau souffle au marché résidentiel, mais l'abordabilité demeurera un enjeu important

L'inflation et la flambée des taux d'intérêt ont influé sur le marché résidentiel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal en 2022 et 2023. Ceci a mené à :

- Une diminution des mises en chantier;
- Un affaiblissement de la capacité d'emprunt des ménages, et
- Une baisse des ventes de propriétés.

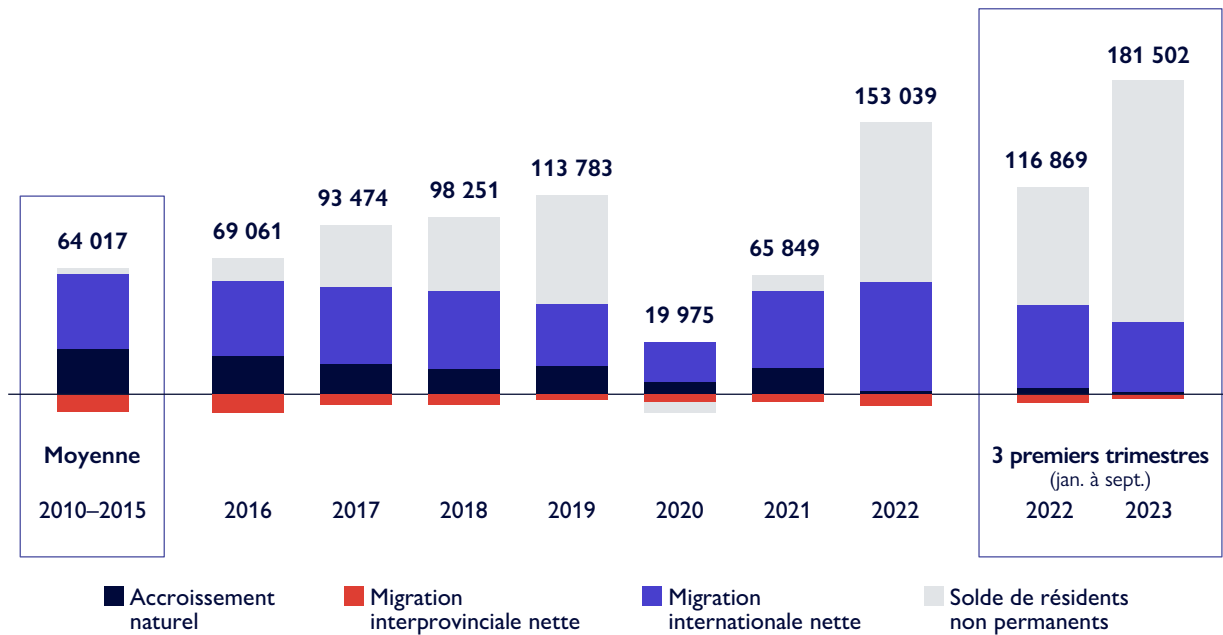
Pendant ce temps, la demande de logements locatifs a bondi et nettement dépassé la croissance de l'offre, faisant en sorte que les augmentations de loyers ont atteint un niveau record.

Nous estimons que le pire de cette tempête est probablement passé. Au cours de la prochaine année, on s'attend à une baisse graduelle des taux d'intérêt et à une hausse plus modérée des coûts de construction, ce qui devrait stimuler de nouveau les investissements résidentiels dans la région.

Ce contexte sera plus favorable à la création de nouveaux logements. Les mises en chantier seront plutôt stables cette année, et on s'attend à ce qu'elles connaissent un léger rebond en 2025 et 2026. Ce sera toutefois insuffisant pour répondre à la demande dans un contexte où les besoins en matière d'habitation continuent de croître et où les prix des logements demeurent élevés.

La métropole va continuer d'attirer une forte proportion des immigrants et résidents non permanents au Québec, dont le nombre a connu une augmentation record (figure 1). Cette tendance démographique restera une source importante de croissance de la demande de logements dans la région, en particulier sur le marché locatif.

Figure 1 : La migration internationale et les résidents non permanents soutiennent la croissance de la population au Québec — Estimations des composantes de l'accroissement démographique, Province de Québec



Sources : Statistiques Canada, SCHL (calculs)

De plus, les départs de résidents montréalais vers d'autres régions du Québec ont diminué depuis la fin de la pandémie. Dans l'ensemble, la croissance démographique continuera de soutenir la demande d'habitations dans la RMR de Montréal.

La légère baisse des taux hypothécaires va favoriser un regain des transactions sur le marché de la revente dès cette année. Le prix moyen devrait croître graduellement, ce qui restera un frein pour l'accession à la propriété.

De même, le marché locatif demeurera sous tension avec une offre toujours insuffisante pour bien répondre à la demande. Les pressions à la hausse sur les loyers seront encore soutenues, ce qui augmente les défis liés à l'abordabilité des logements.

Le niveau des mises en chantier devrait se stabiliser en 2024, avant de remonter graduellement

En 2023, les mises en chantier dans la région de Montréal ont touché leur plus faible niveau depuis 2001¹.

Des conditions plus favorables se pointent maintenant à l'horizon avec la baisse progressive du taux directeur attendue au cours des prochains trimestres. En 2024, les mises en chantier devraient demeurer plutôt stables par rapport à 2023, ce qui mettrait fin à la chute observée au cours des deux dernières années.

Mais cette embellie sera modérée et graduelle. De plus, il y a un décalage entre la planification de nouveaux projets immobiliers et les premières pelletées de terre. Une réelle reprise de la construction résidentielle pourrait n'être observée qu'à partir de 2025.

Les mises en chantier de logements locatifs resteront le moteur de la construction résidentielle. Le taux d'inoccupation des logements destinés à la location est faible, les besoins sont grands et la demande va encore croître. Les promoteurs restent à l'affût des occasions d'affaires, notamment dans certains secteurs de banlieue où le coût des terrains facilite l'aménagement de nouveaux projets immobiliers.

Plus les conditions de financement s'amélioreront à court et moyen terme, plus le rythme de construction de logements locatifs pourra reprendre de la vigueur.

Le regain des mises en chantier du côté des copropriétés sera plus lent. La hausse des prix et des coûts de financement a affaibli la demande à la fois des propriétaires-occupants et des investisseurs. Les ventes sur plan d'unités ont fortement ralenti. Il y a peu de projets d'immeubles en cours de planification. Les mises en chantier de logements en copropriété vont reculer encore cette année.

Enfin, les mises en chantier de maisons individuelles, jumelées et en rangée devraient demeurer relativement stables en 2024. Même si la demande se raffermi, les terrains disponibles pour les projets d'immeubles de faible densité demeurent plutôt rares et chers, ce qui maintient les prix élevés et restreint le bassin d'acheteurs potentiels.

Le regain d'activité dans le marché de la revente va soutenir une croissance modérée des prix des propriétés

Les transactions sur le marché de la revente devraient reprendre de la vigueur cette année. Le rythme des ventes de propriétés dans la grande région de Montréal a d'ailleurs commencé à se redresser dès le début de l'année avec les premiers signes d'allégement des taux hypothécaires fixes.

Mais la croissance des ventes restera limitée par la légère remontée du chômage observée dans la région depuis quelques mois et le niveau toujours élevé des prix. La correction qui a suivi la frénésie immobilière de la pandémie a été plutôt limitée à Montréal.

Après avoir connu une hausse d'un peu plus de 50 % durant la période de 2019 à 2022, le prix moyen Centris^{MD} n'a fléchi que de 2 % en 2023. Se qualifier pour l'achat d'une propriété demeure un défi pour de nombreux ménages.

Malgré tout, la rareté de l'offre dans le marché confère toujours un avantage aux vendeurs et les prix devraient recommencer à augmenter modérément cette année. La baisse graduelle des taux hypothécaires aura donc un effet plutôt modeste sur l'abordabilité des propriétés pour les acheteurs potentiels.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/rapport-sur-loffre-de-logements>

Le marché locatif restera sous tension

Avec le ralentissement des mises en chantier d'appartements observé en 2022-2023, le nombre de nouvelles unités achevées cette année sera en baisse. Moins de 13 000 logements destinés à la location pourraient s'ajouter au parc locatif en 2024, contre près de 16 500 en 2023 (de juillet de l'année précédente à juin de l'année courante). Mais la demande de logements locatifs va continuer de progresser en raison de la croissance de la population et des difficultés persistantes liées à l'accession à la propriété.

On s'attend à une autre baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs dans la grande région de Montréal. De 1,5 % en octobre 2023, il descendra à près de 1 % d'ici octobre 2024.

Ces conditions de marché sont propices à une nouvelle hausse marquée des loyers en 2024. De plus, la croissance rapide des coûts d'exploitation l'an dernier (frais d'entretien, taxes municipales, etc.) aura encore un impact à la hausse sur les loyers.

L'abordabilité du marché locatif restera un grand défi au cours des prochaines années à Montréal alors que la rareté des logements disponibles perdure, surtout pour les logements dans les gammes inférieures de loyers.

Résumé des prévisions — RMR de Montréal

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	2 899	1 833	1 021	990	1 290	880	1 520	760	1 760
Logements collectifs	29 444	22 316	14 214	11 610	17 510	13 720	19 980	14 340	25 240
Tous types de logements confondus	32 343	24 149	15 235	12 600	18 800	14 600	21 500	15 100	27 000
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	54 123	42 228	36 184	36 900	42 200	37 100	46 700	39 200	50 700
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	559 030	611 947	600 501	606 200	637 900	613 200	668 300	620 000	699 900
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,0	2,0	1,5	1,1		1,0		0,9	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	932	1 022	1 096	1 190		1 290		1 390	

QPAREB par Centris^{MD} Le système Centris^{MD} contient toutes les inscriptions de la chambre immobilière du Québec. Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024. Sources : SCHL, QPAREB par Centris^{MD}

QUÉBEC

FAITS SAILLANTS

- En 2024, les mises en chantier d'habitations continueront de diminuer. Même si la construction d'unités locatives connaîtra une baisse, elle demeurera à l'origine de la majeure partie des mises en chantier.
- Soutenues par un marché de l'emploi dynamique, les ventes augmenteront en 2024. Les prix continueront de croître en raison des faibles stocks sur les marchés de la revente et du neuf. Leur hausse s'expliquera aussi par la diminution attendue des taux hypothécaires en 2024.
- La demande de logements continuera de croître plus rapidement que l'offre dans la région. Le déséquilibre se fera sentir sur le taux d'inoccupation, qui continuera à baisser. On observera une accélération de la croissance des loyers en 2024.

La robustesse de la migration et de l'emploi soutiendra la demande sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine

En 2023, le solde migratoire de la province a atteint un nouveau sommet historique. Alimenté par l'arrivée de résidents non permanents (étudiants internationaux, travailleurs temporaires et demandeurs d'asile), ce niveau élevé devrait se maintenir au cours des prochaines années.

Une part non négligeable de ces résidents non permanents s'installeront dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Ce facteur contribuera principalement à la demande de logements locatifs.

La région assiste à un vieillissement considérable de sa population. Certains aînés pourraient vendre leur propriété pour aller sur le marché locatif. Cette situation créera une demande supplémentaire de logements locatifs dans les prochaines années.

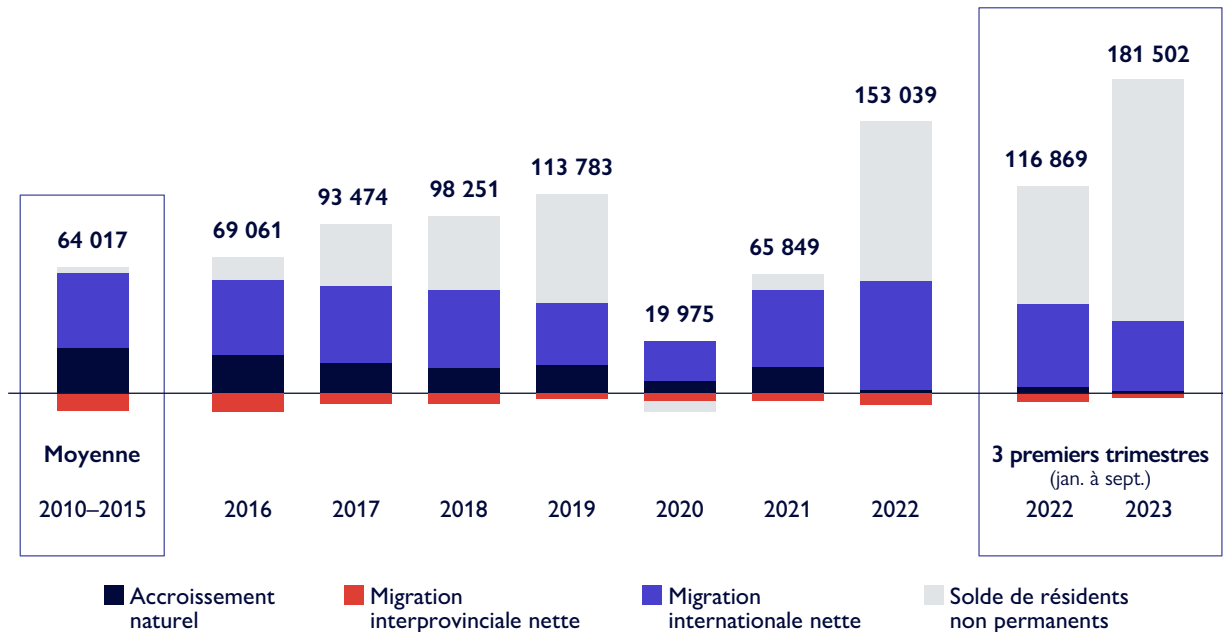
Le bilan de l'emploi dans la région de Québec reste l'un des plus vigoureux au Canada. En 2023, l'emploi a dépassé le sommet atteint en 2019, et le taux de chômage est resté historiquement bas. Le revenu hebdomadaire moyen dans la région a crû au même rythme que l'inflation.

De plus, il est probable que les taux hypothécaires continueront de diminuer tout au long de 2024. Ces deux éléments auront pour effet de stimuler la demande chez les acheteurs de propriétés résidentielles.

La croissance économique plus faible que prévu en 2024 ne devrait pas grandement réduire le bassin d'acheteurs. Tous ces facteurs économiques et financiers devraient se maintenir en 2025 et 2026.

La conjoncture fera donc augmenter la demande sur le marché locatif et le marché de la revente dans la région durant les 3 prochaines années.

Figure 1 : La migration internationale et les résidents non permanents soutiennent la croissance de la population au Québec — Estimations des composantes de l'accroissement démographique, Province de Québec



Sources : Statistiques Canada, SCHL (calculs)

Les mises en chantier accuseront une nouvelle baisse en 2024

Après avoir atteint un sommet en 2021, le nombre de mises en chantier d'habitations a diminué de manière considérable en 2023. En 2024, il connaîtra une nouvelle baisse dans la RMR de Québec et s'approchera ainsi de son niveau d'avant 2019.

Même si les mises en chantier d'appartements diminueront aussi en 2024, le logement locatif restera le segment le plus important pour la construction dans la région. Le faible taux d'inoccupation, même dans les fourchettes de loyers les plus élevées dans la région, continue de justifier le niveau de construction dans ce segment.

Du côté des copropriétés neuves à vendre, l'offre restera limitée. Les mises en chantier seront concentrées dans quelques immeubles qui seront bâtis dans les secteurs centraux en 2024. La demande de copropriétés reste faible.

Du côté des maisons neuves (individuelles, jumelées et en rangée), les mises en chantier diminueront en 2024 pour plusieurs raisons :

- les coûts de financement actuellement élevés pour les ménages qui veulent acquérir une maison neuve;
- la volonté de densifier le territoire, qui entraînera une diminution de la construction de maisons.

Une légère reprise est prévue en 2025 et 2026. En effet, la construction sera stimulée par :

- la diminution du taux directeur à compter de la deuxième partie de 2024, ce qui rendra :
 - la construction de maisons neuves plus attrayante;
 - la réalisation de plusieurs nouveaux projets d'ensembles locatifs plus profitable;
- différentes politiques qui favoriseront la création de nouveaux logements locatifs.

Les ventes et les prix augmenteront en 2024

Après avoir atteint un sommet en 2020 et 2021, les ventes sont passées de plus de 10 000 en 2021 à environ 8 000 en 2023. Cependant, elles sont restées historiquement élevées.

En 2024, la RMR de Québec connaîtra une reprise de la croissance des ventes. Elle sera favorisée par le dynamisme de l'emploi, par les acheteurs expérimentés sur le marché et par les perspectives de baisses des taux hypothécaires tout au long de 2024.

Quant au prix moyen, il continuera de croître en 2024. En effet, la demande continuera d'être soutenue et l'offre de logements à vendre demeura limitée. Ces deux facteurs maintiendront la pression à la hausse sur les prix.

En 2025 et 2026, les prix continueront d'augmenter, sous l'effet de :

- la demande persistante provenant des différents types d'acheteurs;
- la diminution du taux directeur dans la deuxième partie de 2024;
- la faiblesse des stocks.

Cependant, la croissance des prix sera moins élevée que de 2020 à 2023. Durant cette période, elle se chiffrait en moyenne à près de 8 %.

Le taux d'inoccupation diminuera et les loyers seront en hausse en 2024

Lors de notre dernière Enquête sur les logements locatifs (Rapport sur le marché locatif de 2024¹), plus de 6 000 nouveaux appartements avaient été ajoutés au parc locatif, un record. Les données des derniers mois indiquent cependant que cette croissance de l'offre va beaucoup ralentir en 2024.

Le taux d'inoccupation baissera encore en 2024, car la demande d'unités locatives demeurera forte en 2024. Sa vitalité s'expliquera par :

- le solde migratoire qui restera élevé dans la RMR;
- les jeunes ménages qui demeureront locataires plus longtemps étant donné la difficulté d'accéder à la propriété;
- le vieillissement de la population.

En 2025 et 2026, on peut s'attendre à ce que le marché locatif se resserre davantage. La reprise des mises en chantier de logements locatifs ne suffira pas à répondre à la demande, qui sera soutenue par le solde migratoire important et les changements démographiques. Ainsi, le taux d'inoccupation continuera de diminuer dans la région.

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, plus particulièrement lorsqu'il y a un changement de locataire. Les logements neufs, généralement plus chers, qui viendront s'ajouter au parc auront le même effet.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

Résumé des prévisions — RMR de Québec

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	1 123	912	542	360	570	370	590	390	610
Logements collectifs	8 266	7 378	4 467	3 560	5 300	3 830	5 560	4 100	5 830
Tous types de logements confondus	9 389	8 290	5 009	3 920	5 870	4 200	6 150	4 490	6 440
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	10 311	8 935	8 307	8 200	9 100	7 600	9 900	7 000	10 600
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	327 052	354 919	367 786	366 500	384 500	384 900	413 500	404 600	444 800
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,5	1,5	0,9	0,7		0,6		0,4	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	945	976	1 040	1 100		1 140		1 200	

QPAREB par Centris^{MD} Le système Centris^{MD} contient toutes les inscriptions de la chambre immobilière du Québec.

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL, QPAREB par Centris^{MD}

HALIFAX



FAITS SAILLANTS

- Nous nous attendons à ce que les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations augmentent au cours de la période de prévision de 2024 à 2026. La croissance démographique et l'assouplissement probable des taux d'intérêt devraient favoriser cette hausse.
- Les mises en chantier d'habitations devraient augmenter, surtout grâce à la construction de logements locatifs.
- Une fois achevés, les logements locatifs en construction — qui atteignent un nombre record — devraient contribuer à atténuer la pression sur le marché. Toutefois, les loyers continueront d'augmenter.

Les mises en chantier d'habitations devraient augmenter

Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait augmenter de 2024 à 2026. Sa hausse s'expliquera en grande partie par la construction de logements locatifs, qui répond à une forte demande. Le niveau des mises en chantier d'appartements locatifs atteint des sommets sans précédent d'un mois à l'autre, et cette lancée devrait se poursuivre.

Nous savons que le nombre record d'appartements mis en chantier en 2023 est le résultat d'un financement obtenu avant la hausse des taux d'intérêt. Par contre, la croissance démographique sans précédent et les taux d'inoccupation exceptionnellement bas ont généré une demande inégalée de logements locatifs neufs à Halifax. Nous nous attendons donc à ce que le nombre de logements collectifs mis en chantier en 2024 soit semblable ou supérieur à celui de l'année précédente.

La construction devrait encore s'intensifier en 2025 et 2026. Elle commencera à s'accélérer lorsque les taux d'intérêt se mettront à baisser, plus tard cette année. Nos prévisions pour les mises en chantier de logements collectifs demeurent favorables. Toutefois, il est important de tenir compte des défis que pose l'essor continu de la construction. La pénurie de main-d'œuvre et la hausse possible des coûts de construction sont deux facteurs à considérer. Il se pourrait que cette situation incite certains promoteurs à remettre en question de grands projets ambitieux en attente.

Les coûts de construction des maisons individuelles ont augmenté de plus de 10 % à Halifax en 2023. Il s'agit de la croissance la plus rapide, toutes grandes villes du Canada confondues. Les coûts de construction et la hausse du prix des terrains se sont traduits par des prix records des logements neufs. De plus, les taux d'intérêt élevés ont considérablement réduit la capacité d'emprunt des acheteurs. La demande de maisons individuelles neuves et les mises en chantier dans ce segment ont été touchées de façon défavorable par ces facteurs. En effet, la contrainte d'emprunt et les prix sans précédent des logements neufs ont eu une incidence marquée sur le marché des maisons individuelles.

Une augmentation graduelle des mises en chantier de maisons individuelles est attendue de 2025 à 2026. L'assouplissement prévu des taux d'intérêt et la possibilité que le revenu des ménages continue de croître expliquent en grande partie cette hausse. La rémunération de la main-d'œuvre en Nouvelle-Écosse, tous secteurs d'activité confondus, a augmenté de 8 % en 2023. Seule l'Île-du-Prince-Édouard a affiché une hausse plus élevée. Cependant, la situation à surveiller de près.

La faiblesse des stocks et l'abordabilité relative feront augmenter les ventes et les prix des logements

Halifax a connu une hausse de sa population et une pénurie de logements. Malgré tout, la demande sur le marché de l'habitation en 2023 y a été affaiblie par les taux d'intérêt élevés. Les stocks de logements à vendre ou les inscriptions courantes sont encore faibles, mais leur niveau augmente depuis septembre 2023. L'affaiblissement de la demande s'est traduit par une baisse des ventes. En revanche, les logements les plus abordables se vendent toujours rapidement. Les prix des habitations se sont stabilisés depuis qu'ils ont atteint un sommet en 2022. Pour la période de prévision de 2024 à 2026, ils devraient demeurer légèrement supérieurs aux niveaux observés en 2023.

Malgré la baisse de la demande, de nombreux vendeurs ont attendu d'obtenir le prix maximal demandé lors de la vente de leur propriété. Il est intéressant de noter que le marché de Halifax est tout de même abordable pour les acheteurs de l'extérieur de la province. Ceux-ci ont facilement payé le prix total demandé, voire plus, depuis la pandémie. Nous devons tenir compte d'un facteur de risque à la baisse qui pourrait infirmer nos prévisions sur les prix : une potentielle baisse importante de la migration interprovinciale nette par rapport à la croissance record observée depuis 2020.

Selon les prévisions, les ventes rebondiront en 2024 en raison de la baisse des taux d'intérêt. Leur croissance se poursuivra en 2025 et 2026 étant donné l'amélioration de la conjoncture économique. Deux facteurs devraient soutenir nos prévisions quant à la croissance des ventes :

- Halifax connaît une croissance démographique sans précédent, attribuable en grande partie aux jeunes adultes qui sont souvent des accédants à la propriété.
- La baisse prévue des taux d'intérêt et la stabilisation des prix des logements devraient inciter les acheteurs potentiels qui se tenaient à l'écart à faire l'acquisition d'une propriété.

Cependant, des pressions à la baisse pourraient s'exercer sur les ventes si les prix augmentent plus que prévu en raison de la demande refoulée. Il ne faut pas exclure ce scénario.

Le taux d'inoccupation restera bas

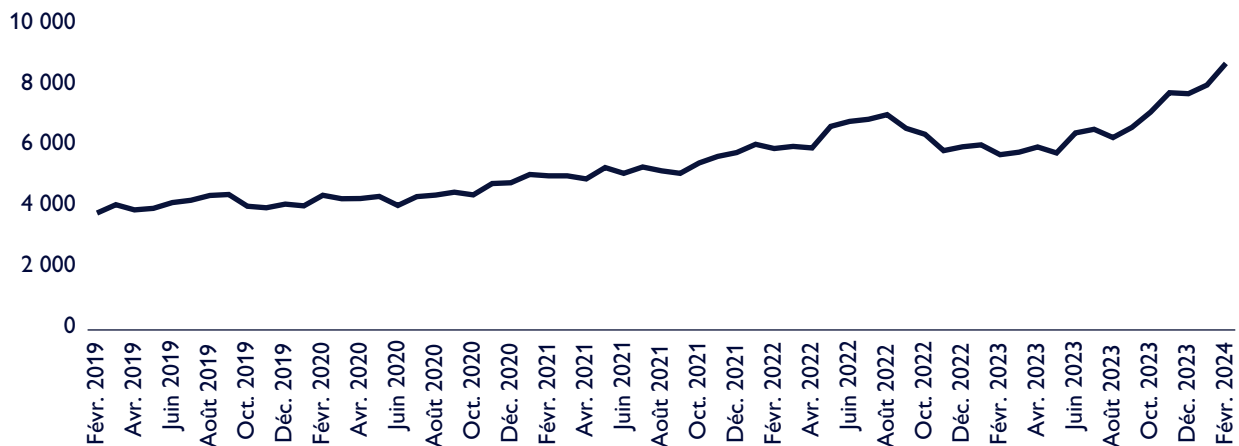
Même si l'univers des appartements locatifs grossit à Halifax, nous nous attendons à ce que le taux d'inoccupation y demeure faible de 2024 à 2026. La croissance démographique et la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants stimuleront la demande de logements locatifs. Toutefois, l'offre de nouveaux logements sur le marché devrait alléger la pression. En février 2024, un nombre

record de 8 765 logements locatifs étaient en construction (figure 1). Nous prévoyons l'achèvement de la plupart de ces logements au cours des 2 à 3 prochaines années. Par conséquent, l'univers locatif devrait augmenter de 2024 à 2026, mais pas assez pour répondre à la demande.

Dans l'ensemble, les conditions du marché locatif demeureront tendues. L'augmentation de la limite pour la majoration des loyers en Nouvelle-Écosse est passée de 2 à 5 % pour 2024. Cette tendance soutient nos prévisions concernant la hausse des loyers. Les charges opérationnelles des gestionnaires immobiliers continueront d'augmenter. En y ajoutant les conditions serrées sur le marché locatif, on obtient une situation qui maintiendra une forte pression à la hausse sur les loyers. Le loyer moyen des logements de 2 chambres augmentera encore en 2024 et jusqu'à la fin de la période de prévision, ce qui minera l'abordabilité des logements locatifs.

Le principal risque pour nos prévisions sur le marché locatif de Halifax en 2025 et 2026 serait des hausses plus importantes que prévu des charges opérationnelles et des coûts de construction. Il pourrait en résulter une diminution du nombre de mises en chantier de logements locatifs et une hausse des loyers.

Figure 1 : Les stocks de logements locatifs en construction ont atteint un sommet record, RMR de Halifax



Source : SCHL

Résumé des prévisions — RMR de Halifax

	2021	2022	2023	2024 (P)		2025 (P)		2026 (P)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Maisons individuelles	1 071	989	619	550	750	550	850	550	950
Logements collectifs	3 011	2 799	4 186	4 300	6 200	4 650	6 550	4 850	6 850
Tous types de logements confondus	4 082	3 788	4 805	4 850	6 950	5 200	7 400	5 400	7 800
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 697	5 704	4 931	4 600	6 400	5 100	7 400	5 400	8 100
Prix MLS® moyen (\$)	466 575	541 790	555 110	554 000	606 000	568 000	632 000	577 000	653 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,0	1,0	1,0	1,1		1,2		1,5	
Loyer moyen des logements de 2 chambres (\$)	1 335	1 445	1 628	1 775		1 875		1 975	

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 21 mars 2024.

Sources : SCHL et ACI

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, de pessimistes et de forte croissances 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}).

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement depuis plus de 75 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et 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.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 2024, 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.

70397 20240125-002A

Texte de remplacement et données pour les figures

Victoria

Figure 1 : Le nombre de logements locatifs achevés suivra encore une tendance à la hausse en 2024, ce qui contribuera à la stabilité du taux d'inoccupation prévu — Appartements destinés à la location, en construction et achevés

Année	Logements locatifs en construction (axe de gauche)	Logements locatifs achevés (axe de droite)
2010	2 007	202
2011	2 531	246
2012	2 800	310
2013	4 713	241
2014	4 287	492
2015	6 010	601
2016	13 100	564
2017	16 662	925
2018	26 916	1 189
2019	30 228	1 659
2020	29 894	1 950
2021	31 117	2 023
2022	41 391	1 018
2023	52 314	2 243

Source : SCHL

Vancouver

Figure 1 : Les ventes dans le secteur South Fraser représenteront une part de plus en plus importante du marché de la revente du Grand

Année	Part des ventes à Vancouver	Part des ventes dans les banlieues proches	Part des ventes de logements collectifs dans le secteur South Fraser	Part des achèvements de logements collectifs dans le secteur South Fraser
2000	24 %	19 %	8 %	10 %
2001	24 %	20 %	9 %	9 %
2002	25 %	21 %	9 %	8 %
2003	27 %	20 %	10 %	9 %
2004	27 %	21 %	11 %	9 %
2005	25 %	22 %	11 %	11 %
2006	24 %	22 %	13 %	11 %
2007	25 %	23 %	13 %	12 %
2008	24 %	22 %	14 %	14 %
2009	25 %	23 %	12 %	16 %
2010	25 %	24 %	12 %	18 %
2011	24 %	22 %	12 %	21 %
2012	23 %	20 %	13 %	22 %
2013	24 %	22 %	13 %	23 %
2014	24 %	21 %	13 %	22 %
2015	22 %	22 %	13 %	21 %
2016	20 %	21 %	18 %	19 %
2017	20 %	21 %	20 %	19 %
2018	21 %	20 %	21 %	19 %
2019	21 %	20 %	21 %	19 %
2020	19 %	19 %	20 %	19 %
2021	20 %	22 %	21 %	20 %
2022	22 %	22 %	20 %	22 %
2023	21 %	22 %	21 %	23 %

Remarque : Les banlieues proches comprennent Burnaby, Richmond et New Westminster; les graphiques présentent des tendances.

Sources : Greater Vancouver REALTORS®, Fraser Valley Real Estate Board et SCHL

Calgary

Figure 1 : Le loyer moyen des logements de 2 chambres à Calgary demeure inférieur à celui d'autres grandes RMR, malgré la forte croissance enregistrée en 2023 — Ratios des loyers moyens des logements de 2 chambres, RMR de Calgary

Année	Ratio Calgary-Toronto (axe de gauche)	Ratio Calgary-Vancouver (axe de droite)	Variation en pourcentage du loyer moyen (axe de droite)
1992	79,3 %	77,6 %	-0,5 %
1993	75,5 %	73,9 %	-1,4 %
1994	74,6 %	72,0 %	0,0 %
1995	72,5 %	70,7 %	0,7 %
1996	72,6 %	70,4 %	2,2 %
1997	77,3 %	74,5 %	7,4 %
1998	80,2 %	81,3 %	13,9 %
1999	80,7 %	85,5 %	2,1 %
2000	75,6 %	83,1 %	1,1 %
2001	76,2 %	85,2 %	6,4 %
2002	76,8 %	84,3 %	2,4 %
2003	77,3 %	83,3 %	0,0 %
2004	76,6 %	81,9 %	0,0 %
2005	76,8 %	80,5 %	1,2 %
2006	90,0 %	91,9 %	17,9 %
2007	102,6 %	100,5 %	15,3 %
2008	104,8 %	102,1 %	4,9 %
2009	100,3 %	94,0 %	-3,7 %
2010	95,2 %	89,5 %	-2,4 %
2011	94,3 %	87,6 %	1,6 %
2012	97,2 %	91,2 %	6,0 %
2013	100,9 %	95,6 %	7,6 %
2014	105,7 %	100,8 %	6,4 %
2015	103,4 %	97,4 %	0,4 %
2016	94,8 %	86,8 %	-7,3 %
2017	88,8 %	80,3 %	-1,4 %
2018	86,7 %	77,1 %	1,7 %
2019	83,5 %	74,7 %	1,8 %
2020	80,9 %	73,8 %	0,4 %
2021	80,7 %	74,3 %	0,0 %
2022	82,4 %	73,2 %	6,8 %
2023	86,4 %	77,7 %	14,3 %

Source : SCHL

Edmonton

Figure 1 : L'abordabilité relative des logements à Edmonton continuerait d'attirer des migrants dans la RMR au cours de la période de prévision — Ratios des prix MLS® moyens, RMR d'Edmonton

Année	Edmonton-Toronto ratio	Edmonton-Vancouver ratio
1988	38,7 %	51,2 %
1989	35,0 %	42,5 %
1990	42,8 %	44,6 %
1991	49,1 %	48,3 %
1992	53,9 %	44,7 %
1993	57,1 %	40,0 %
1994	56,6 %	37,2 %
1995	56,5 %	35,9 %
1996	55,5 %	37,8 %
1997	53,0 %	38,9 %
1998	52,8 %	41,1 %
1999	52,1 %	42,3 %
2000	51,1 %	42,0 %
2001	53,1 %	46,7 %
2002	54,4 %	49,8 %
2003	56,4 %	50,2 %
2004	57,0 %	48,0 %
2005	57,7 %	45,3 %
2006	71,2 %	49,1 %
2007	91,5 %	60,4 %
2008	89,1 %	56,9 %
2009	82,3 %	55,0 %
2010	76,8 %	48,9 %
2011	70,8 %	42,2 %
2012	68,3 %	46,5 %
2013	66,7 %	45,4 %
2014	65,0 %	45,2 %
2015	60,3 %	41,3 %
2016	51,1 %	36,4 %
2017	45,5 %	36,2 %
2018	47,0 %	35,2 %
2019	44,0 %	36,3 %
2020	39,3 %	34,1 %
2021	35,5 %	32,7 %
2022	33,6 %	31,4 %
2023	34,2 %	30,2 %

Sources : ACI et calculs de la SCHL

Regina

Figure 1 : La construction résidentielle à Regina est de plus en plus axée sur les logements locatifs — Part des mises en chantier d'habitations selon le marché visé

Année	Logements pour propriétaires-occupants	Logements locatifs
2000	72,8 %	0,3 %
2001	62,8 %	0,6 %
2002	77,7 %	0,5 %
2003	57,0 %	0,4 %
2004	47,9 %	3,6 %
2005	64,8 %	5,0 %
2006	73,9 %	0,8 %
2007	60,6 %	3,4 %
2008	71,3 %	2,8 %
2009	61,9 %	7,5 %
2010	52,6 %	16,8 %
2011	58,6 %	12,9 %
2012	49,5 %	17,8 %
2013	43,2 %	24,5 %
2014	42,8 %	40,9 %
2015	38,9 %	44,8 %
2016	56,8 %	29,8 %
2017	44,9 %	39,1 %
2018	45,8 %	49,6 %
2019	64,8 %	24,8 %
2020	48,0 %	26,5 %
2021	47,2 %	42,8 %
2022	39,3 %	49,8 %
2023	27,7 %	66,9 %

Source : SCHL

Saskatoon

Figure 1 : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient ralentir en 2024, car le niveau des stocks augmente

Année	Maisons individuelles achevées et non écoulées	Nombre désaisonnalisé annualisé de maisons individuelles
2010	115	1 616
2011	153	1 617
2012	138	2 103
2013	243	1 679
2014	253	1 503
2015	338	997
2016	261	1 106
2017	224	1 089
2018	226	771
2019	239	639
2020	155	765
2021	80	981
2022	118	918
2023	193	779

Source : SCHL

Winnipeg

Figure 1 : Les variations de la population du Manitoba, alimentées par l'immigration permanente et non permanente, stimulent le marché de l'habitation de Winnipeg

Année	Accroissement naturel	Immigration permanente	Émigration nette	Nombre net de résidents non permanents	Migration interprovinciale nette
2000	4 691	4 207	-1 020	236	-3 456
2001	4 067	4 837	-1 123	347	-4 323
2002	4 024	4 825	-1 132	655	-4 344
2003	3 911	4 902	-1 160	940	-2 875
2004	4 090	7 418	-1 194	697	-2 565
2005	4 025	7 687	-1 203	558	-7 227
2006	4 636	8 881	-1 737	897	-7 881
2007	4 881	10 794	-1 043	1 059	-5 500
2008	5 337	10 739	-937	1 201	-3 703
2009	5 761	12 974	-741	210	-3 111
2010	6 051	14 122	-1 039	-190	-2 412
2011	5 348	15 841	-780	-478	-3 517
2012	5 888	15 101	-495	533	-4 212
2013	6 292	12 698	-379	1 764	-5 006
2014	6 035	15 462	-586	1 043	-6 851
2015	5 792	14 803	-1 052	4 378	-6 678
2016	6 322	1 745	-896	3 380	-4 881
2017	5 936	15 558	-1 394	5 002	-5 124
2018	6 195	14 172	-1 337	5 455	-7 148
2019	5 867	15 911	-728	3 031	-7 351
2020	5 394	14 736	-1 042	-1 310	-8 297
2021	4 532	10 179	-1 124	479	-2 804
2022	4 984	21 343	-704	3 313	-7 451
2023	5 152	25 591	-718	21 714	-10 246

Remarque : Du mois de juillet de l'année précédente au mois de juin de l'année en cours. Exclut l'écart résiduel.

Source : Statistique Canada

Toronto

Figure 1 : L'admissibilité à un prêt hypothécaire est devenue plus difficile en 2023, et les problèmes d'abordabilité devraient persister (RMR de Toronto)

Trimestre	Revenu requis pour être admissible à un prêt hypothécaire*	Revenu disponible moyen des ménages
T1 2018	102 052 \$	96 899 \$
T2 2018	106 247 \$	96 529 \$
T3 2018	108 565 \$	95 659 \$
T4 2018	108 371 \$	95 665 \$
T1 2019	105 238 \$	96 775 \$
T2 2019	109 427 \$	98 475 \$
T3 2019	111 275 \$	99 515 \$
T4 2019	115 172 \$	100 629 \$
T1 2020	116 071 \$	101 476 \$
T2 2020	112 585 \$	111 948 \$
T3 2020	124 517 \$	106 832 \$
T4 2020	124 294 \$	105 175 \$
T1 2021	131 846 \$	108 735 \$
T2 2021	142 824 \$	109 162 \$
T3 2021	150 467 \$	109 698 \$
T4 2021	159 702 \$	109 003 \$
T1 2022	173 123 \$	114 274 \$
T2 2022	159 659 \$	114 093 \$
T3 2022	167 795 \$	114 868 \$
T4 2022	169 957 \$	116 360 \$
T1 2023	162 970 \$	114 656 \$
T2 2023	173 291 \$	117 428 \$
T3 2023	185 763 \$	116 102 \$
T4 2023	185 643 \$	114 720 \$

*Selon le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 20 %, le taux hypothécaire fixe réduit de 5 ans, une période d'amortissement de 30 ans et un rapport d'amortissement brut de la dette de 39 %.

Sources : Conference Board du Canada, ACI, Ratehub.ca, Statistique Canada et calculs de la SCHL.

Hamilton

Figure 1 : Abordabilité — Mise de fonds requise pour être admissible à un prêt hypothécaire sur une habitation au prix médian en tant que multiple du revenu médian dans la région

Année	Valeur de l'indicateur		
2013	0,19	2019	2,02
	0,20		2,14
	0,20		2,28
	0,20		2,40
2014	0,21	2020	2,50
	0,21		2,55
	0,21		2,55
	0,21		2,74
2015	0,21	2021	3,26
	0,22		4,10
	0,22		4,30
	0,23		4,96
2016	0,23	2022	5,45
	0,62		6,40
	0,94		5,42
	1,05		4,69
2017	1,08	2023	4,77
	1,18		4,97
	1,22		
	1,13		
2018	1,95		
	2,06		
	2,04		
	1,93		

Sources : Calculs de la SCHL fondés sur les données de la SCHL, de Statistique Canada et de la Banque du Canada

London

Figure 1 : La croissance des prix est modérée lorsque la durée de l'offre est supérieure à 1,5 mois

Date	Durée de l'offre en mois (axe de gauche)	Prix MLS® moyen (axe de droite)
Janv. 2019	1,3	398 178
Févr. 2019	1,5	395 240
Mars 2019	1,6	396 903
Avr. 2019	1,8	413 334
Mai 2019	2,0	423 289
Juin 2019	2,0	417 519
Juil. 2019	2,1	413 616
Août 2019	1,9	440 738
Sept. 2019	2,0	422 354
Oct. 2019	1,8	432 101
Nov. 2019	1,5	441 305
Déc. 2019	1,1	448 559
Janv. 2020	1,3	454 012
Févr. 2020	1,4	457 541
Mars 2020	1,6	449 750
Avr. 2020	1,8	429 632
Mai 2020	1,8	438 014
Juin 2020	1,8	485 482
Juil. 2020	1,5	500 341
Août 2020	1,3	520 309
Sept. 2020	1,2	546 829
Oct. 2020	1,2	561 375
Nov. 2020	0,8	571 185
Déc. 2020	0,5	557 185
Janv. 2021	0,5	658 083
Févr. 2021	0,6	622 628
Mars 2021	0,7	621 619
Avr. 2021	0,7	626 187
Mai 2021	0,7	642 526
Juin 2021	0,8	649 099
Juil. 2021	0,8	645 278
Août 2021	0,6	654 320
Sept. 2021	0,7	661 482
Oct. 2021	0,6	722 396
Nov. 2021	0,4	756 720
Déc. 2021	0,2	760 072
Janv. 2022	0,3	861 517
Févr. 2022	0,5	821 043
Mars 2022	0,8	847 515
Avr. 2022	1,2	773 165
Mai 2022	1,8	754 383
Juin 2022	2,3	681 762
Juil. 2022	2,4	713 541
Août 2022	2,2	699 109
Sept. 2022	2,4	736 278
Oct. 2022	2,4	654 966
Nov. 2022	2,3	651 049
Déc. 2022	1,9	641 093
Janv. 2023	2,1	591 120
Févr. 2023	2,3	610 685
Mars 2023	2,5	638 018
Avr. 2023	2,4	680 578
Mai 2023	2,8	667 708
Juin 2023	3,1	672 173
Juil. 2023	3,4	681 389
Août 2023	3,6	725 088
Sept. 2023	3,8	651 768
Oct. 2023	3,8	662 752
Nov. 2023	3,7	646 974
Déc. 2023	2,7	663 576
Janv. 2024	2,7	613 281

Remarque : Les données sont désaisonnalisées.

Sources : ACI, London and St. Thomas Association of REALTORS®, calculs de la SCHL

Kitchener-Cambridge-Waterloo

Figure 1 : Les tendances actuelles en matière de mises en chantier sont loin de rétablir l'abordabilité

Année	Total	Maisons individuelles	Appartements locatifs	Appartements en copropriété	Jumelés	Maisons en rangée
2009	2 298	1 161	268	230	62	565
2010	2 815	1 255	648	318	94	498
2011	2 954	1 186	983	461	38	286
2012	2 900	871	836	716	42	431
2013	1 840	690	648	127	28	315
2014	4 450	869	1 079	1 960	40	484
2015	3 212	995	945	600	40	627
2016	4 074	1 392	1 524	633	66	442
2017	3 850	1 095	970	986	70	715
2018	3 103	996	423	1 241	56	341
2019	5 477	898	1 154	1 822	98	1 042
2020	3 749	859	603	1 315	124	635
2021	5 602	885	1 027	2 210	58	1 302
2022	4 847	1 022	1 198	1 387	66	1 174
2023	4 712	850	1 754	847	54	1 207

Source : SCHL

St. Catharines-Niagara

Figure 1 : Les tendances actuelles en matière de mises en chantier sont loin de rétablir l'abordabilité

Année	Total	Maisons individuelles	Appartements locatifs	Appartements en copropriété	Jumelés	Maisons en rangée
2009	859	574	44	35	42	164
2010	1 086	714	41	-	60	271
2011	1 110	655	174	-	34	247
2012	1 137	678	184	-	60	215
2013	1 223	717	5	72	111	310
2014	1 479	896	31	-	128	424
2015	1 737	1 002	53	121	112	364
2016	1 957	1 438	27	53	128	311
2017	2 196	1 266	7	203	104	614
2018	1 863	717	175	267	120	581
2019	2 785	1 208	189	186	81	1 116
2020	2 466	1 177	174	78	64	595
2021	2 635	1 123	201	199	100	914
2022	3 168	1 114	68	901	77	1 008
2023	2 747	912	203	727	76	829

Source : SCHL

Windsor

Figure 1 : Les taux d'inoccupation devraient augmenter par rapport à leurs creux records, car le nombre de logements locatifs achevés suit une tendance à la hausse — Nombre de logements locatifs achevés et taux d'inoccupation (RMR de Windsor)

Année	Nombre de logements locatifs achevés	Taux d'inoccupation
2015	26	3,9 %
2016	5	2,9 %
2017	42	2,4 %
2018	61	3,0 %
2019	48	2,9 %
2020	285	3,6 %
2021	109	3,5 %
2022	234	1,8 %
2023	841	2,0 %

Source : SCHL

Ottawa

Figure 1 : Les ventes de logements augmenteront en 2024 alors que le marché demeure équilibré — ventes de logements résidentiels (données désaisonnalisées annualisées) et rapport ventes-nouvelles inscriptions

Mois	Ventes	Rapport ventes-nouvelles inscriptions
2022 M12	13 392	49 %
2023 M01	12 936	51 %
2023 M02	12 444	60 %
2023 M03	12 348	60 %
2023 M04	14 040	68 %
2023 M05	15 036	68 %
2023 M06	15 048	66 %
2023 M07	14 940	62 %
2023 M08	13 920	54 %
2023 M09	13 836	49 %
2023 M10	12 084	46 %
2023 M11	12 600	47 %
2023 M12	14 772	58 %
2024 M01	14 880	55 %

Source : ACI

Gatineau

Figure 1 : La migration internationale et les résidents non permanents soutiennent la croissance de la population au Québec — Estimations des composantes de l'accroissement démographique, Province de Québec

Année	Accroissement naturel	Migration interprovinciale nette	Migration internationale nette	Solde de résidents non permanents
Moyenne 2010–2015	26 951	-10 185	43 800	3 452
2016	22 527	-10 592	44 286	12 840
2017	17 796	-6 000	45 746	35 932
2018	15 051	-6 100	45 727	43 573
2019	16 731	-3 062	36 483	63 631
2020	7 180	-4 603	23 443	-6 045
2021	15 568	-4 423	45 438	9 266
2022	2 300	-6 817	63 540	94 016
2022 (janv. à sept.)	3 800	(4 826)	48 946	68 949
2023 (janv. à sept.)	1 700	(2 871)	40 642	142 031

Sources : Statistique Canada, SCHL (calculs)

Montréal

Figure 1 : La migration internationale et les résidents non permanents soutiennent la croissance de la population au Québec — Estimations des composantes de l'accroissement démographique, Province de Québec

Année	Accroissement naturel	Migration interprovinciale nette	Migration internationale nette	Solde de résidents non permanents
Moyenne 2010–2015	26 951	-10 185	43 800	3 452
2016	22 527	-10 592	44 286	12 840
2017	17 796	-6 000	45 746	35 932
2018	15 051	-6 100	45 727	43 573
2019	16 731	-3 062	36 483	63 631
2020	7 180	-4 603	23 443	-6 045
2021	15 568	-4 423	45 438	9 266
2022	2 300	-6 817	63 540	94 016
2022 (janv. à sept.)	3 800	(4 826)	48 946	68 949
2023 (janv. à sept.)	1 700	(2 871)	40 642	142 031

Sources : Statistique Canada, SCHL (calculs)

Québec

Figure 1 : La migration internationale et les résidents non permanents soutiennent la croissance de la population au Québec — Estimations des composantes de l'accroissement démographique, Province de Québec

Année	Accroissement naturel	Migration interprovinciale nette	Migration internationale nette	Solde de résidents non permanents
Moyenne 2010–2015	26 951	-10 185	43 800	3 452
2016	22 527	-10 592	44 286	12 840
2017	17 796	-6 000	45 746	35 932
2018	15 051	-6 100	45 727	43 573
2019	16 731	-3 062	36 483	63 631
2020	7 180	-4 603	23 443	-6 045
2021	15 568	-4 423	45 438	9 266
2022	2 300	-6 817	63 540	94 016
2022 (janv. à sept.)	3 800	(4 826)	48 946	68 949
2023 (janv. à sept.)	1 700	(2 871)	40 642	142 031

Sources : Statistique Canada, SCHL (calculs)

Halifax

Figure 1 : Stocks historiques de logements en construction, tous les logements locatifs, RMR de Halifax

Date	Tous		
Févr. 2019	3 844	Sept. 2021	5 153
Mars 2019	4 120	Oct. 2021	5 490
Avr. 2019	3 946	Nov. 2021	5 709
Mai 2019	4 001	Déc. 2021	5 832
Juin 2019	4 186	Janv. 2022	6 106
Juil. 2019	4 267	Févr. 2022	5 965
Août 2019	4 424	Mars 2022	6 034
Sept. 2019	4 455	Avr. 2022	5 987
Oct. 2019	4 066	Mai 2022	6 691
Nov. 2019	4 015	Juin 2022	6 857
Déc. 2019	4 136	Juil. 2022	6 928
Janv. 2020	4 083	Août 2022	7 077
Févr. 2020	4 427	Sept. 2022	6 633
Mars 2020	4 317	Oct. 2022	6 433
Avr. 2020	4 320	Nov. 2022	5 897
Mai 2020	4 394	Déc. 2022	6 026
Juin 2020	4 091	Janv. 2023	6 086
Juil. 2020	4 382	Févr. 2023	5 762
Août 2020	4 435	Mars 2023	5 843
Sept. 2020	4 533	Avr. 2023	6 019
Oct. 2020	4 442	Mai 2023	5 823
Nov. 2020	4 815	Juin 2023	6 477
Déc. 2020	4 843	Juil. 2023	6 601
Janv. 2021	5 115	Août 2023	6 325
Févr. 2021	5 068	Sept. 2023	6 662
Mars 2021	5 069	Oct. 2023	7 165
Avr. 2021	4 965	Nov. 2023	7 803
Mai 2021	5 338	Déc. 2023	7 769
Juin 2021	5 151	Janv. 2024	8 053
Juil. 2021	5 356	Févr. 2024	8 765
Août 2021	5 235		

Source : SCHL