

Perspectives du marché de l'habitation



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

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

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

S'abonner 
schl.ca/actualiteslogement

Canada



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.

- 3 Aperçu national**
- 9 Marchés de la Colombie-Britannique**
- 15 Marchés des Prairies**
- 25 Marchés du centre**
- 37 Principaux marchés de l'Est**

Aperçu national

FAITS SAILLANTS

- Les risques liés au commerce extérieur et les changements en matière d'immigration rendent les perspectives beaucoup plus incertaines. Nous prévoyons que l'activité économique sera modeste en 2025 et reprendra de la vigueur en 2026 et en 2027.
- Les mises en chantier d'habitations ralentiront de 2025 à 2027, surtout en raison du nombre réduit d'appartements en copropriété qui seront construits. Elles resteront toutefois supérieures à leur moyenne sur 10 ans. La construction d'appartements locatifs demeurera élevée, mais pourrait ralentir en 2027, à mesure que la demande se calmera. Les mises en chantier de maisons avec entrée privée¹, surtout les plus abordables comme les maisons en rangée, pourraient croître légèrement.
- Selon nos prévisions, les ventes de logements et les prix se redresseront, car la demande refoulée sera relancée à court terme par la baisse des taux et les changements aux règles hypothécaires. À long terme, cette reprise de l'activité sera soutenue par le renforcement des fondamentaux économiques. La reprise sera toutefois inégale; elle se fera plus lentement dans les régions où les logements sont moins abordables qu'ailleurs et dans le segment des appartements en copropriété.
- Les marchés locatifs devraient s'assouplir, car la hausse des taux d'inoccupation modérera la croissance des loyers. L'abordabilité s'améliorera graduellement pour les locataires, et des changements plus marqués se produiront plus tard dans la période de prévision.

Économie

Perspectives économiques incertaines dans un contexte géopolitique et migratoire en évolution

L'avenir économique du Canada est très incertain en raison des changements potentiels dans les politiques commerciales des États-Unis et de la réduction des niveaux d'immigration.

Compte tenu de cette incertitude, nous n'avons pas établi de scénario de référence. Nous avons plutôt fait des projections selon 3 scénarios plausibles et nous suivrons l'évolution de la situation par rapport à ces scénarios durant l'année.

Une grande incertitude entoure l'avenir des tarifs douaniers sur les exportations canadiennes vers les États-Unis. Ces tarifs pourraient atteindre 25 % sur tous les produits, avec la probabilité de représailles de la part du Canada. Ces mesures pourraient avoir un impact majeur sur l'économie canadienne dès 2025 :

- incertitude en matière d'investissement;
- affaiblissement du dollar canadien;
- diminution des recettes d'exportation;
- pertes d'emplois;
- hausse de l'inflation;
- risque accru de récession.

Notre scénario de croissance moyenne suppose que le gouvernement des États-Unis imposera des tarifs douaniers de 25 % sur 10 % des produits canadiens et que le Canada ripostera. Dans ce scénario, les effets négatifs sur l'économie pourraient être atténués par une augmentation des dépenses du gouvernement américain et par la hausse de la demande d'importations qui en résulterait aux États-Unis.

La réduction des cibles d'immigration² pour 2025-2027 aura également une incidence sur l'économie. Le ralentissement de la croissance démographique pourrait en effet mener à une baisse de l'activité économique. Nous supposons que les cibles seront atteintes graduellement, sur plusieurs années.

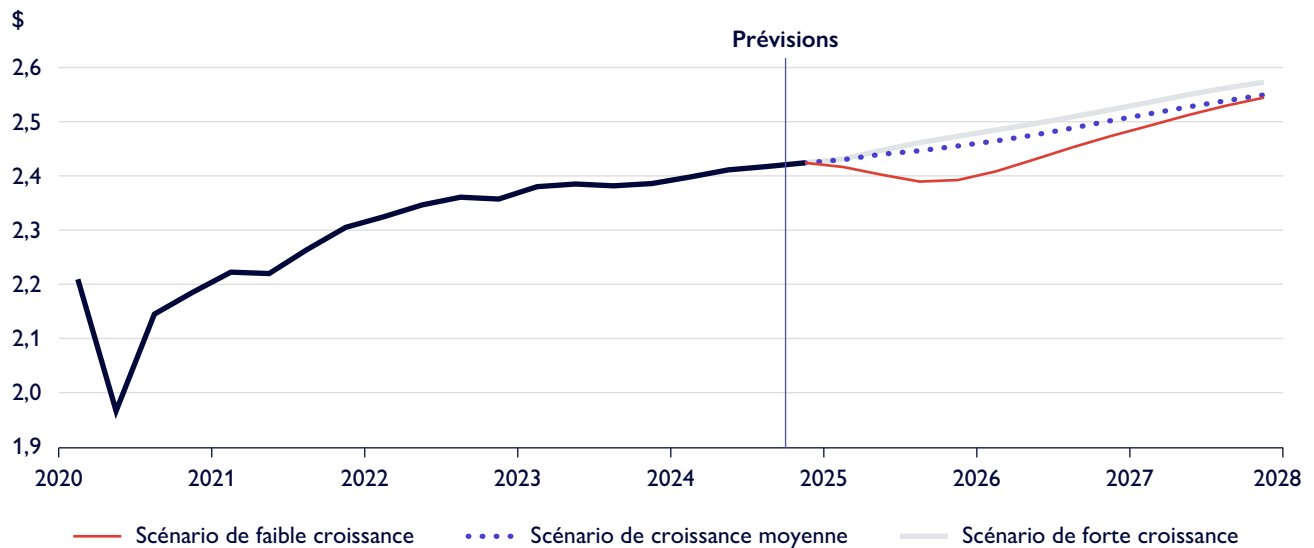
Compte tenu de ces facteurs, nous prévoyons une croissance économique modeste en 2025, suivie d'un redressement en 2026 et en 2027. Après avoir diminué en 2023 et en 2024, le PIB par habitant devrait augmenter durant la période de prévision.

¹ Maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée.

² <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/2024/10/plan-des-niveaux-dimmigration-2025-2027.html>

Figure 1 : L'incertitude est grande pour l'économie canadienne

Prévisions du PIB réel du Canada (billions de dollars canadiens)



Source : SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

De même, nous prévoyons que les dépenses de consommation par habitant s'accroîtront durant l'horizon prévisionnel, soutenues par une baisse des coûts d'emprunt. Cependant, plusieurs facteurs ralentiront leur croissance, notamment :

- la perte de pouvoir d'achat due à l'inflation passée dans un contexte où le rattrapage des revenus n'est que graduel;
- la hausse des taux de chômage en 2025;
- les taux d'intérêt accrus au moment du renouvellement de prêts hypothécaires en 2025 et en 2026.

Le rythme de l'augmentation des dépenses de consommation globales ralentira en raison de la croissance démographique réduite, ce qui fera diminuer la demande économique. Le besoin de main-d'œuvre s'en trouvera amoindri et la croissance de l'emploi se repliera, surtout en 2025. Nous prévoyons donc que le taux de chômage augmentera jusqu'au milieu de 2025. L'amélioration de l'économie et le ralentissement de la croissance démographique se traduiront par une baisse des taux de chômage en 2026 et en 2027. Les dépenses publiques vont sans doute ralentir également en raison de la diminution du taux de croissance de la population.

Selon nos prévisions, l'investissement des entreprises canadiennes devrait se redresser durant la période de prévision, après deux années de faible activité. Soutenue par la baisse des taux d'intérêt, cette reprise sera toutefois restreinte par d'autres facteurs : les tarifs douaniers, la hausse des pressions salariales dues à la croissance limitée de la population et la prudence des prêteurs, qui resserreront les conditions de prêt.

Pour contrôler l'inflation et soutenir l'économie dans l'éventualité de nouveaux tarifs douaniers, la banque centrale devrait réduire davantage les taux en 2025. Les prêts hypothécaires à taux fixe, liés aux rendements des obligations, reflètent déjà une grande partie de ces changements et diminueront quelque peu. Les taux variables, liés au taux directeur, devraient diminuer davantage que les taux fixes, ce qui attirera les acheteurs d'habitations.

Dans l'ensemble, ces perspectives économiques auront des effets contrastés sur le marché de l'habitation. Le ralentissement de la croissance démographique et les défis économiques limiteront l'activité sur ce marché. En revanche, certains ménages verront leur pouvoir d'achat s'améliorer, ce qui stimulera le marché de l'habitation à court terme.

Marchés de l'habitation

L'amélioration de l'abordabilité libérera la demande refoulée, grâce à la reprise économique attendue plus tard dans la période de prévision

Malgré les vents économiques contraires décrits ci-dessus, nous prévoyons que l'activité augmentera sur le marché de l'habitation au Canada. La baisse des taux hypothécaires et les changements apportés aux règles hypothécaires³ en 2024 devraient libérer la demande refoulée chez les acheteurs pour qui les prix étaient trop élevés. Certains pourraient toutefois se retrouver avec des termes de prêt plus longs, des frais d'intérêt accrus sur la durée du prêt et une mise de fonds plus élevée qu'auparavant, car les prix continueront d'augmenter.

Nous pensons que le regain de la demande profitera davantage au marché de la revente qu'au marché du neuf, car les acheteurs ayant des contraintes financières y trouveront plus de choix. En outre, le temps nécessaire à la réalisation des projets de construction pourrait limiter la capacité des promoteurs à répondre rapidement à la demande.

Les millénariaux, dont beaucoup sont des accédants à la propriété, sont le moteur de la demande de logements en ce moment. Avec le recul du télétravail, nous supposons que ce groupe privilégiera la proximité des emplois, ce qui amplifiera la reprise des ventes dans les grands marchés urbains.

Nous nous attendons également à ce qu'une partie des acheteurs déjà propriétaires reviennent sur le marché. Certains voudront profiter de la baisse des taux hypothécaires pour trouver une habitation d'un cran supérieur à leur logement actuel. D'autres auront acheté une propriété résidentielle pendant la pandémie et ont un prêt hypothécaire qui doit être renouvelé en 2025, 2026 ou 2027. Ces facteurs pourraient les amener à réévaluer leurs besoins et à changer de logement, ce qui stimulera les ventes.

La reprise de l'activité sur le marché de l'habitation sera inégale. Elle sera plus lente sur le marché des appartements en copropriété que dans les autres segments, surtout dans les régions où ce marché dépend des investisseurs. Les investisseurs qui ont acheté des unités sur plan pour les louer sont de plus en plus nombreux à les vendre, car les coûts augmentent plus vite que les revenus de location. Selon nos prévisions, la hausse des inscriptions se poursuivra, vu le nombre record d'achèvements d'appartements en copropriété attendu en 2025 et l'affaiblissement des marchés locatifs.

La croissance des prix s'accéléra en 2025, grâce au regain de la demande de maisons avec entrée privée. La hausse des prix devrait ensuite ralentir en 2026 et en 2027.

Nous prévoyons qu'en 2027, une grande partie de la demande refoulée aura été satisfaite. Les paiements hypothécaires et les prix augmenteront, mais l'amélioration du marché du travail et la croissance du revenu rendront l'achat d'une habitation plus accessible que pendant la période de 2022 à 2024. Ces facteurs soutiendront le redressement des ventes.

La reprise de la croissance des prix et des ventes sera concentrée dans les régions les plus abordables

Les marchés de l'habitation de l'Ontario et de la Colombie-Britannique sont particulièrement inabordables. Nous prévoyons que les ventes y resteront inférieures à leur moyenne sur 10 ans en raison des problèmes persistants d'abordabilité. Elles seront minées aussi par les nouvelles cibles d'immigration, qui toucheront particulièrement ces deux provinces. Selon nos prévisions, les prix augmenteront plus lentement dans ces provinces qu'ailleurs, surtout durant la première moitié de la période de prévision.

Sur les marchés de l'habitation de l'Alberta et du Québec, qui sont plus abordables, l'activité a commencé à se redresser au début de 2024. Les ventes dans ces provinces devraient atteindre des sommets historiques. On s'attend à ce que la hausse des prix y dépasse la moyenne nationale dans la première moitié de la période de prévision.

³ <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2024/09/le-gouvernement-annonce-les-reformes-hypothecaires-les-plus-audacieuses-des-dernieres-decennies-pour-aider-un-plus-grand-nombre-de-canadiennes-et-d.html>

Les mises en chantier d'habitations devraient ralentir

Selon nos prévisions, les mises en chantier d'habitations ralentiront durant la période à l'étude, mais resteront au-dessus de leur moyenne sur 10 ans. Leur ralentissement sera surtout ressenti dans le segment des appartements en copropriété. Avec le désintérêt des investisseurs et le nombre accru de jeunes ménages souhaitant une habitation adaptée aux familles, il sera plus difficile pour les promoteurs de vendre assez d'unités pour financer de nouveaux immeubles. L'augmentation des stocks d'inventés va sans doute réduire le nombre de nouveaux chantiers et faire diminuer la construction d'appartements en copropriété.

L'activité variera d'une région à l'autre :

- **Ontario** : La demande diminuera pour les appartements en copropriété vendus sur plan, souvent achetés par des investisseurs. Elle sera touchée par l'affaiblissement des marchés de la revente et de la location. En conséquence, la construction d'appartements en copropriété ralentira à compter de 2025.
- **Colombie-Britannique** : Le ralentissement de la construction d'appartements en copropriété sera plus faible et plus tardif qu'en Ontario, les investisseurs étant moins nombreux et le marché de la revente, plus vigoureux.

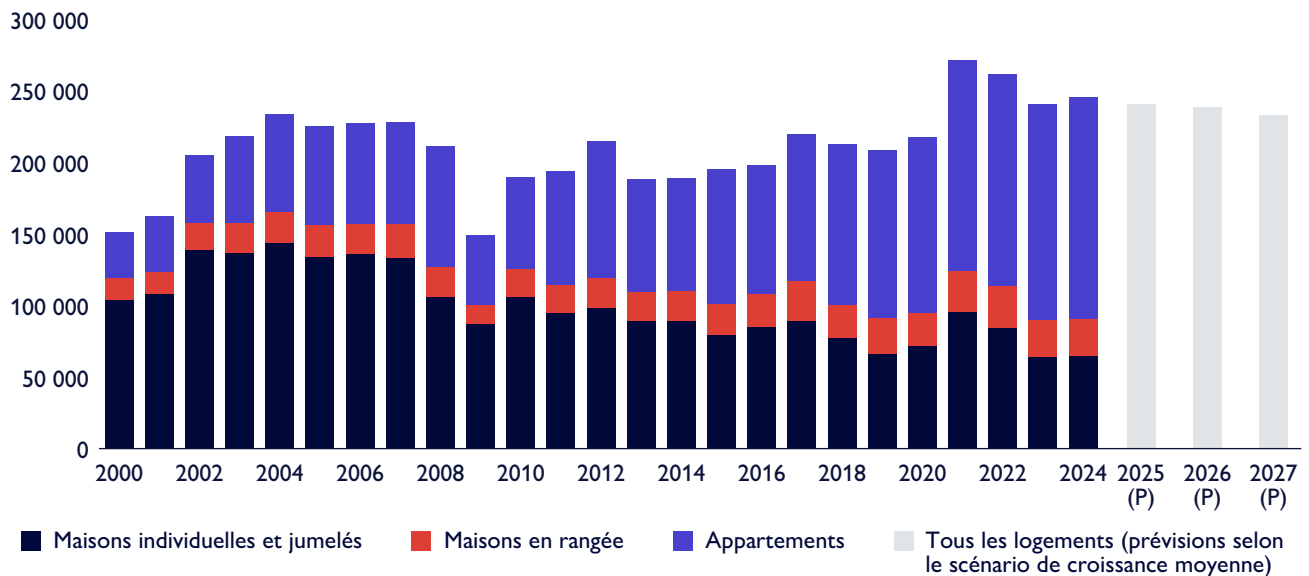
- **Alberta** : Un plus grand nombre d'acheteurs sont des résidents plutôt que des investisseurs en Alberta, par rapport aux deux autres provinces. La construction d'appartements en copropriété sera donc très peu touchée.

Sur le marché locatif, la construction d'appartements a atteint un niveau record en 2024. Elle a été favorisée par les mesures de soutien gouvernementales, la croissance démographique rapide des groupes de locataires et la forte hausse des loyers au moment de la planification. Nous prévoyons que cet élan de l'an dernier se poursuivra jusqu'en 2025 et 2026, grâce aux nombreux projets d'ensembles résidentiels dont la construction devrait commencer. Toutefois, l'affaiblissement des conditions du marché locatif pourrait faire baisser le nombre d'immeubles de logements locatifs qui seront mis en chantier en 2027.

Nous nous attendons à une légère reprise de la construction de logements avec entrée privée, surtout dans les gammes de prix inférieures. Cela dit, les accédants à la propriété pourraient se tourner vers le marché de la revente, où l'offre est plus abondante que sur le marché du neuf. Étant donné les coûts élevés et la baisse des profits sur le marché du neuf, la capacité des promoteurs à faire concurrence au marché de la revente sera limitée. À l'échelle régionale, la construction se redressera au Québec, après avoir touché des creux récemment. En Alberta, la construction ralentira par rapport aux sommets qu'elle avait atteints.

Figure 2 : La construction résidentielle ralentira au Canada, mais conservera sa vigueur historique

Mises en chantier selon le type de logement



Source : SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Les marchés locatifs continueront de se rééquilibrer

Depuis 2024, l'offre de logements locatifs a augmenté plus rapidement que la demande, mais l'abordabilité a continué de poser problème. Selon nos prévisions, la baisse de l'immigration et le nombre accru d'accédants à la propriété feront encore diminuer la demande sur le marché locatif de 2025 à 2027. L'offre continuera de prendre de l'expansion grâce à l'achèvement de logements locatifs, de sorte que le taux d'inoccupation augmentera et la croissance des loyers ralentira.

Cependant, il faudra plus de temps pour que l'abordabilité des logements locatifs s'améliore. Les loyers de certaines unités inoccupées seront ramenés au niveau du marché, et la croissance des revenus des locataires mettra du temps à rattraper les hausses précédentes des loyers du marché. En outre, quand des locataires qui en ont les moyens déménageront dans des logements neufs d'un prix supérieur, des logements plus abordables se libéreront graduellement pour d'autres locataires⁴.

Autres scénarios

Étant donné le degré élevé d'incertitude économique, nous présentons deux autres scénarios ci-dessous, en plus du scénario de croissance moyenne décrit plus haut.

1. Scénario de faible croissance

- Par rapport au scénario de croissance moyenne, le gouvernement des États-Unis impose des tarifs plus élevés sur les exportations canadiennes, ce qui entraîne des pertes d'emplois et une récession en 2025.
- Les politiques d'immigration des États-Unis se resserrent, ce qui rend le Canada plus attrayant pour les immigrants et amène une immigration plus élevée que prévu.

- La hausse des tarifs douaniers fait croître l'inflation temporairement, mais la banque centrale abaisse le taux directeur pour soutenir l'économie. L'incertitude financière se traduit par des coûts d'emprunt hypothécaire légèrement plus élevés que dans le scénario de croissance moyenne.

Incidence sur le logement :

- La récession retarderait la reprise de l'activité sur le marché de l'habitation, ce qui ferait augmenter la demande refoulée.
- La construction résidentielle diminuerait en raison de l'affaiblissement de la demande et des problèmes d'approvisionnement.
- Un rebond de l'économie à la fin de 2026 et une accélération de la croissance démographique stimuleraient les ventes de logements.
- Les marchés locatifs resteraient serrés, ce qui limiterait l'amélioration de l'abordabilité des logements locatifs.

2. Scénario de forte croissance

- Dans ce scénario, les États-Unis imposent des tarifs moins élevés et de plus courte durée, et les dépenses du gouvernement américain stimulent les exportations canadiennes.
- Les cibles d'immigration établies récemment sont atteintes au Canada.
- L'augmentation des revenus et de la confiance des consommateurs fait croître les dépenses. Les coûts d'emprunt diminuent davantage et facilitent l'achat d'une habitation.

Incidence sur le logement :

- La construction résidentielle augmenterait grâce à l'amélioration des conditions de financement et du contexte commercial.
- L'accélération de la croissance de l'emploi et des revenus, conjuguée à la baisse des taux hypothécaires, faciliterait l'achat d'une habitation.
- La hausse de la demande ferait croître les prix des habitations plus rapidement.

⁴ https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2024/understanding-filtering-long-term-strategy-new-supply-housing-affordability-fr.pdf?rev=acf233b9-2e5e-48be-9866-f99360b06478&_gl=1*triznr*_gcl_au*MTEzOTA0NTc5My4xNzI5MTA1MTMw*_ga*MTE4MjUwOTAyNC4xNzI5MTA1MTMw*_ga_CY7T7RT5C4*MTczMjg5ODkxMi4yNi4wLjE3MzI4OTg5MTMuNTk1uMC4w

Résumé des prévisions (Canada)

	2022	2023	2024	2025 (P)			2026 (P)			2027 (P)			
				Croissance faible	Croissance moyenne	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance moyenne	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance moyenne	Croissance élevée	
Marché du neuf													
Mises en chantier :													
Tous types de logements confondus	261 849	240 267	245 367	226 600	240 500	243 000	215 300	238 600	249 500	227 300	232 900	249 300	
Marché de la revente													
Ventes MLS®	503 742	447 728	477 100 (P)	464 600	515 700	524 600	505 000	528 900	550 100	530 300	547 900	568 900	
Prix MLS® moyen (\$)	704 543	678 288	687 100 (P)	704 900	729 200	734 200	709 000	749 600	772 200	747 300	770 100	804 500	
Aperçu économique													
Croissance du PIB réel (variation annuelle %)	4,2	1,5	1,2 (P)	-0,5	1,3	1,7	1,7	1,6	2,0	3,2	2,0	2,1	
Croissance de l'emploi (variation annuelle %)	4,0	2,4	1,7	0,3	0,8	1,0	0,9	0,9	1,1	1,5	0,9	0,9	
Taux hypothécaire fixe à 5 ans* (%)	4,9	6,0	5,8	5,7	5,5	5,3	5,6	5,6	5,2	5,6	5,6	5,2	

*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 14 janvier 2025.

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

Marchés de la Colombie-Britannique

Vancouver et Victoria

Les marchés de l'habitation de la Colombie-Britannique connaîtront des résultats contrastés en 2025. Sur le marché de la revente, l'activité devrait se redresser après avoir diminué pendant plusieurs années. Le marché locatif continuera toutefois de s'affaiblir, selon nos prévisions, et les taux d'inoccupation vont augmenter. Quant à la construction résidentielle, elle augmentera légèrement, car une partie de la demande se déplacera de nouveau vers les logements vendus sur plan.

Aperçu régional

La diminution de la croissance démographique se répercutera sur la demande de logements

Nous prévoyons un ralentissement de la croissance économique en Colombie-Britannique en 2025, suivi d'un rebond en 2026 et 2027. L'emploi devrait continuer de s'affaiblir jusqu'au milieu de 2025 en raison d'un recul de la création de postes, pour ensuite progresser durant le reste de la période de prévision. La croissance des salaires et du revenu disponible a été relativement forte ces dernières années, mais elle sera stable en 2025. Tous ces facteurs se répercutent sur la capacité des ménages de payer leur logement.

Les changements à la politique d'immigration auront aussi des effets importants sur la demande de logements en Colombie-Britannique. Il est probable qu'une bonne partie des immigrants internationaux au Canada s'établiront dans cette province, surtout dans les régions urbaines comme le Grand Vancouver. Ces dernières années, il y a eu un afflux important de résidents non permanents. Leur nombre net devrait cependant diminuer au cours de la période de prévision. De plus, les résidents des régions les plus chères de la province continueront de chercher des logements plus abordables dans des marchés comme ceux des Prairies. La Colombie-Britannique devrait donc enregistrer des soldes migratoires interprovinciaux négatifs durant la période de prévision.

En Colombie-Britannique, certains habitants de Vancouver continueront de chercher des logements dans les marchés plus abordables, comme Chilliwack, Victoria et Kelowna.

L'activité sur le marché de la revente s'accroîtra en 2025 grâce aux faibles taux hypothécaires

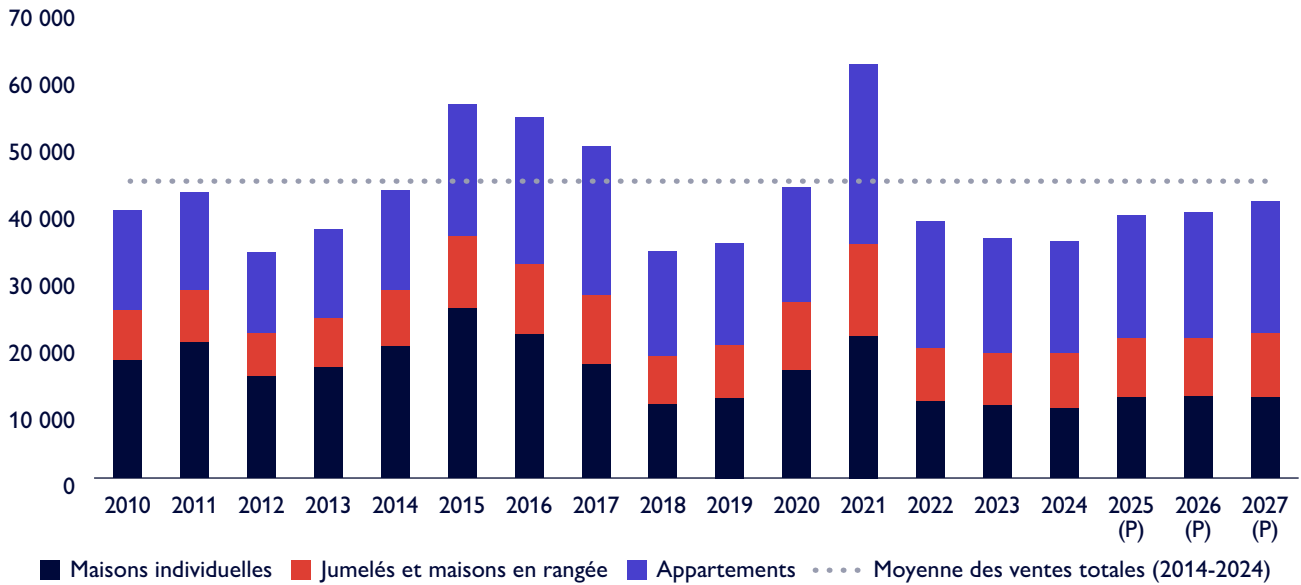
Nous prévoyons un rebond de l'activité sur les marchés de la revente de Vancouver et de Victoria en 2025, après deux années de ventes à la baisse. Ce redressement, qui sera marqué en 2025, sera suivi d'une légère croissance des ventes et des prix en 2026 et 2027. L'activité sera surtout stimulée par la faiblesse persistante des taux hypothécaires, qui fera augmenter la capacité d'emprunt des acheteurs. La hausse des taux d'intérêt ces deux dernières années avait ralenti l'activité sur le marché de la revente, et les prix moyens étaient demeurés inférieurs aux sommets de 2022.

Les récentes baisses de taux ont commencé à se faire sentir sur le marché de la revente à la fin de 2024, les ventes ayant augmenté par rapport à la même période en 2023. Nous prévoyons que les ventes continueront de croître, mais leur nombre en 2025 ne fera que frôler les moyennes à long terme. Il demeurera bien inférieur aux sommets atteints en 2021.

Le marché de la revente sera touché par l'évolution des tendances de la migration internationale, mais pas autant que le marché locatif. Les répercussions se feront probablement surtout sentir à Vancouver. En effet, les nouveaux immigrants ont moins tendance à faire l'acquisition d'une propriété dans les autres centres urbains de la Colombie-Britannique, comme Victoria.

Figure 1 : La demande accrue dans le Grand Vancouver soutiendra les ventes après plusieurs années d'activité inférieure à la moyenne

Ventes selon le type de logement et prévisions médianes, RMR de Vancouver



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

Les prix augmenteront surtout en 2025, pour ensuite se stabiliser et n'afficher qu'une faible croissance

L'augmentation des ventes permettra d'écouler une partie des stocks actuels, composés de logements neufs invendus et de logements existants (inscriptions courantes). De plus, nous prévoyons que le nombre moyen de jours sur le marché diminuera légèrement, après avoir augmenté pendant 2 ans. Le marché sera donc plus vigoureux qu'il ne l'était et la pression exercée sur les prix s'accroîtra. Ce sera surtout le cas en 2025, car c'est cette année que les effets de la baisse des taux hypothécaires devraient se manifester.

La forte croissance des salaires ces dernières années et la faiblesse persistante des taux feront augmenter la capacité d'emprunt des acheteurs. Cette dernière atteindra des niveaux semblables à ceux du milieu de l'année 2020. La capacité d'emprunt accrue viendra d'autant plus stimuler la demande étant donné que la croissance des prix a ralenti récemment.

Enfin, la reprise de la croissance des prix en 2025 contribuera à nourrir les attentes des investisseurs, en particulier ceux qui s'intéressent aux ventes sur plan.

Les mises en chantier d'habitations augmenteront grâce à des politiques de financement favorables et à une demande accrue de logements neufs

Selon nos prévisions, le nombre d'habitations mises en chantier connaîtra un léger rebond tant à Vancouver qu'à Victoria en 2025, après avoir diminué en 2024. Cette hausse sera surtout attribuable aux mises en chantier de logements collectifs, plus particulièrement à celles de logements locatifs. Un marché locatif exceptionnellement tendu et le soutien gouvernemental continueront d'encourager la construction de logements locatifs. Toutefois, avec l'augmentation de l'offre et le ralentissement de la croissance des loyers, les promoteurs pourraient devenir plus prudents. Cette situation est susceptible de limiter la construction de logements locatifs plus tard durant la période de prévision.

Les difficultés que connaît la construction de copropriétés persisteront en raison des prix et des faibles ventes sur plan. Cependant, le raffermissement du marché de la revente soutiendra les projets d'immeubles en cours de planification. L'augmentation des stocks de copropriétés non écoulées montre que la demande est insuffisante, si bien que certains projets ont dû être mis en suspens.

De plus, les attentes des consommateurs à l'égard de l'évolution future des prix ont diminué, car la croissance des prix a été faible au cours des deux dernières années. Si les taux hypothécaires demeurent bas, les acheteurs potentiels pourraient emprunter davantage et ainsi soutenir la construction résidentielle. Toutefois, le très faible nombre de transactions foncières enregistré au cours des derniers trimestres pourrait modérer la construction de logements collectifs plus tard dans l'horizon prévisionnel.

Les faibles taux hypothécaires soutiendront aussi le redressement de la construction de maisons individuelles à Vancouver et à Victoria, puisque la demande se renforcera dans ce segment. À plus long terme, les maisons individuelles resteront rares sur le marché du neuf. En effet, le manque de nouveaux terrains disponibles et le prix des terrains existants découragent la construction de logements de ce type.

Les taux d'inoccupation augmenteront en raison de l'offre accrue et des changements migratoires qui réduiront la demande

Les taux d'inoccupation dans les grands centres de la Colombie-Britannique ont augmenté en 2024, après être demeurés relativement bas pendant plusieurs années. Nous nous attendons à ce qu'ils se maintiennent à un sommet au cours des prochaines années.

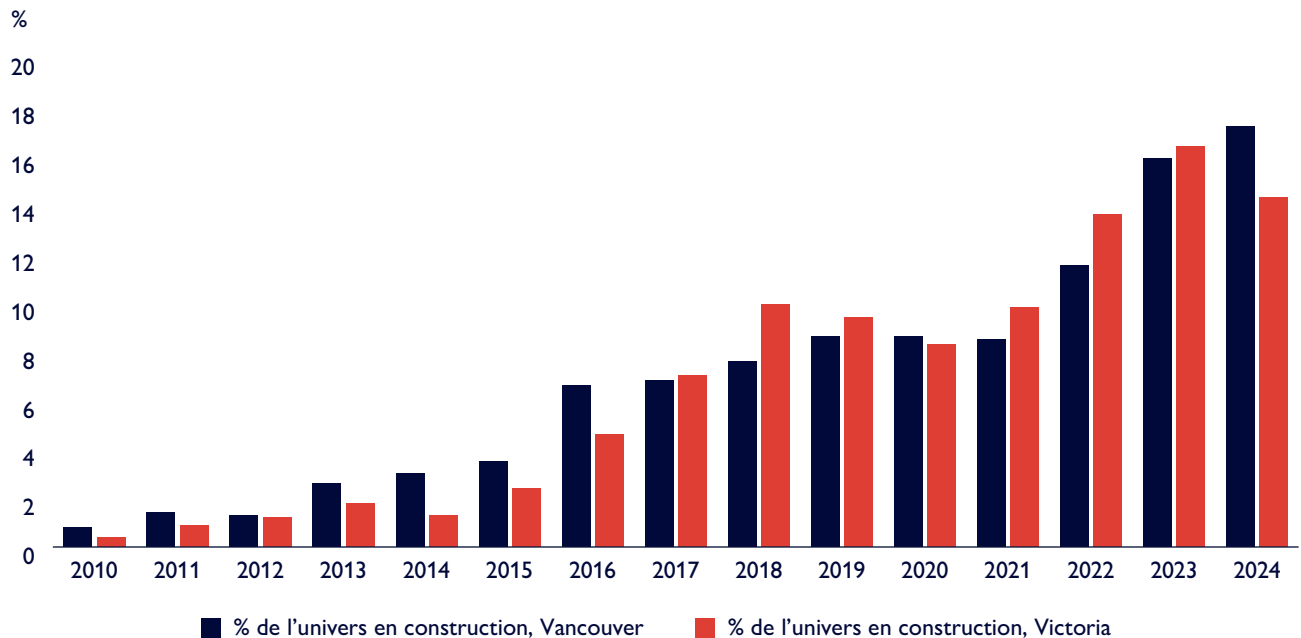
Un nombre record de logements sont en construction, car des efforts ont été déployés afin d'accroître l'offre sur le marché locatif. La plupart de ces unités devraient entrer sur le marché locatif dans les prochaines années. Leur loyer sera sans doute élevé, si bien qu'elles pourraient avoir de la difficulté à trouver preneurs.

Le ralentissement de la croissance démographique chez les ménages locataires sera le principal facteur qui influera sur les marchés locatifs de la Colombie-Britannique, surtout dans les centres urbains. Les nouveaux immigrants internationaux sont susceptibles de s'établir dans les grands centres et d'y louer des logements. Comme nous prévoyons une baisse de la croissance démographique issue de l'immigration au cours des prochaines années, la demande de logements locatifs s'en trouvera réduite. Les nouveaux immigrants ont beaucoup plus tendance à louer un logement qu'à en acheter un.

Avec l'arrivée sur le marché locatif d'un nombre accru de logements neufs à prix élevé, les loyers moyens continueront d'augmenter. Cependant, nous nous attendons à ce que les loyers demandés subissent une pression à la baisse en raison de la diminution de la demande. Cette situation contribuera à favoriser l'abordabilité. Elle fera aussi augmenter le taux de roulement de locataires, à mesure que l'écart de loyer entre les logements occupés et les logements vacants diminuera.

Figure 2 : L'afflux de logements locatifs neufs se répercutera sur le marché dans un proche avenir

Pourcentage de l'univers des logements destinés à la location qui est en construction



Source : SCHL

Risques liés aux prévisions

Les prévisions pour la Colombie-Britannique sont soumises à des forces macroéconomiques semblables à celles qui touchent d'autres régions du Canada. Elles dépendent par exemple des taux d'intérêt, de l'inflation et de la migration. Si ces forces dévient des trajectoires attendues, les prévisions s'en trouveront compromises.

Les tarifs douaniers envisagés par la nouvelle administration américaine pourraient avoir des répercussions sur l'économie provinciale. Ils seraient particulièrement nocifs pour des secteurs importants comme le bois d'œuvre, l'agriculture et le gaz naturel. La hausse des tarifs douaniers nuirait d'abord aux collectivités rurales et toucherait les régions urbaines par la suite.

La construction de logements locatifs a été stimulée par les incitatifs financiers du gouvernement fédéral et par les exemptions municipales. Si de telles mesures devaient changer, la construction résidentielle pourrait en souffrir.

FAITS SAILLANTS

Vancouver

Principaux points à retenir

- Les reventes rebondiront surtout en 2025 en raison des effets décalés des faibles taux hypothécaires. Leur croissance sera modeste durant les années suivantes. Quant aux prix moyens, ils atteindront de nouveaux sommets d'ici la fin de 2025.
- La construction résidentielle connaîtra une légère reprise grâce à l'augmentation des ventes sur plan. Cependant, elle subira des pressions qui limiteront sa croissance après 2025.
- Selon nos prévisions, le nombre de logements locatifs vacants augmentera. La baisse de l'immigration réduira la demande, et une grande quantité de logements neufs s'ajouteront sur le marché locatif.

L'activité et la demande sur le marché de l'habitation continueront d'être concentrées dans le Grand Vancouver, où le nombre de reventes se redressera en 2025.

Les ventes et les prix des copropriétés en dehors du centre-ville augmenteront légèrement, après avoir été faibles au cours des deux dernières années. À Surrey et à Burnaby notamment, les prix des copropriétés neuves monteront un peu, après plusieurs trimestres de hausse des stocks d'inventus.

Les ventes et les mises en chantier de logements avec entrée privée, comme les maisons individuelles et les jumelés, seront soutenues par l'augmentation des budgets des consommateurs. Les prix des maisons individuelles continueront de croître. Ainsi, la demande sur les marchés de la revente et du neuf continuera de se déplacer vers les jumelés en raison des contraintes d'abordabilité, surtout dans la ville de Vancouver.

Les mises en chantier et les ventes de maisons en rangée rebondiront aussi. Elles seront concentrées dans les secteurs de banlieue situés au nord du fleuve Fraser, où les terrains sont moins chers que dans le centre. En outre, les gens de ces secteurs n'ont pas à traverser de ponts comme ceux qui vivent plus au sud, ce qui facilite les déplacements vers le centre-ville. Enfin, les terrains meilleur marché dans ces secteurs permettent aux promoteurs de continuer à construire et à vendre des logements à des prix plus abordables.

Le prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés est récemment passé de 1 million à 1,5 million de dollars. Cette augmentation soutiendra la croissance des ventes et des prix sur le marché de l'habitation de Vancouver. Les ventes de maisons en rangée devraient être les plus favorisées par ce changement, puisqu'il s'agit du type de logement le plus souvent vendu près de la barre du million de dollars. Cette mesure profitera aux ménages à double revenu et à ceux qui souhaitent acquérir un logement de plus grande superficie. Plus de la moitié des propriétés vendues dans le Grand Vancouver sont achetées par des ménages ayant deux revenus.

Les mises en chantier d'habitations devraient rebondir dans le Grand Vancouver en 2025, après avoir beaucoup diminué en 2024. Toutefois, le faible nombre de transactions foncières limitera la croissance de la construction résidentielle en 2026 et par la suite. Les promoteurs se sont mis à demander des prêts fonciers d'une durée prolongée, c'est-à-dire de 5 ans plutôt que de 3 ans. C'est signe qu'ils se préparent à faire face à une demande qui restera faible.

Les constructeurs de logements collectifs continueront de concentrer leurs efforts dans le segment locatif. Ils seront surtout motivés par les politiques favorables et l'intérêt continu des promoteurs. Cependant, selon les renseignements recueillis sur le marché, il est difficile de louer des logements à un prix élevé dans un contexte où les prix des terrains augmentent. C'est pourquoi la faisabilité de certains projets d'ensembles résidentiels s'en trouvera sans doute compromise, même dans la ville de Vancouver.

La hausse des stocks et le nombre limité de ventes sur plan ont mis un frein à la réalisation de projets d'ensembles de copropriétés dans les derniers mois. Aussi, les promoteurs ont contracté un plus grand nombre de prêts pour financer leurs stocks de logements invendus dans les ensembles résidentiels achevés. L'augmentation des reventes et la baisse des taux hypothécaires contribueront à atténuer certaines de ces préoccupations. Malgré cela, il restera difficile pour les promoteurs de bâtir d'autres ensembles de copropriétés près du centre-ville. Ces difficultés s'expliqueront par la baisse des ventes sur plan pour les logements de prix élevés, qui empêchera les promoteurs d'atteindre le seuil de faisabilité.

Le marché locatif continuera de s'assouplir, étant donné les changements à la politique d'immigration qui devraient faire diminuer la demande. Nous prévoyons une croissance limitée des loyers demandés et des loyers des logements neufs. Ces loyers demeureront probablement stables, car les taux d'inoccupation resteront élevés.

Victoria

Principaux points à retenir

- Les reventes continueront d'augmenter en 2025, après avoir connu une reprise à la fin de 2024. La croissance des prix se redressera légèrement, pour ensuite s'accroître en 2026.
- La construction résidentielle augmentera en 2025, mais demeurera relativement stable en 2026 et 2027. Elle sera influencée par le redressement du marché de la revente, où les stocks de logements invendus diminueront.
- Sur le marché locatif, les taux d'inoccupation devraient continuer d'augmenter en raison de la forte hausse de l'offre d'unités neuves attendue en 2025 et 2026.

La demande sur le marché de la revente augmentera à Victoria en 2025, vu les signes de renforcement de l'activité observés en 2024. L'économie de Victoria est soutenue par un important secteur public, qui lui assure une stabilité et un taux de chômage constamment bas.

Comme à Vancouver, la baisse des taux hypothécaires sera un facteur clé qui soutiendra les ventes de logements existants à Victoria. Selon nos prévisions, les reventes augmenteront surtout en 2025, mais verront leur croissance ralentir en 2026 et 2027. Parallèlement, les prix recommenceront à augmenter, mais croîtront un peu moins qu'à Vancouver. Les ventes de maisons individuelles seront favorisées par le pouvoir d'achat accru des consommateurs. Elles seront aussi soutenues par l'augmentation du prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés, qui est passé de 1 million à 1,5 million de dollars. Bon nombre de maisons individuelles récemment vendues se situent dans cette fourchette de prix.

Le rebond des ventes de maisons individuelles se traduira par une hausse des mises en chantier dans ce segment, qui renversera temporairement la tendance à la baisse. Cependant, nous nous attendons à ce que la construction de maisons individuelles reste à un niveau historiquement bas. En revanche, la construction de logements collectifs demeurera importante et continuera d'augmenter. Elle sera soutenue par un virage croissant de la demande vers les logements locatifs. Selon nos prévisions, les appartements locatifs et les appartements en copropriété continueront de représenter la majeure partie des logements mis en chantier à Langford. Dans ce secteur, la disponibilité des terrains est plus grande qu'ailleurs dans la RMR.

Les taux d'inoccupation des logements locatifs continueront d'augmenter en 2025 et durant le reste de la période de prévision. Ils seront poussés à la hausse par l'accroissement de l'offre de logements locatifs découlant du niveau de construction record. Cependant, les loyers élevés dans les immeubles neufs pourraient rendre les logements difficiles à louer. Pour certains ensembles locatifs qui seront construits près du centre-ville, les loyers prévus seront comparables à ceux de logements semblables à Vancouver.

Résumé des prévisions (Vancouver)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	3 392	2 832	2 176	2 260	2 700	1 880	2 600	1 670	2 670
Logements collectifs	22 591	30 412	25 936	23 140	28 600	22 520	27 500	23 230	28 230
Tous types de logements confondus	25 983	33 244	28 112	25 400	31 300	24 400	30 100	24 900	30 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	38 852	35 878	35 394 (P)	31 500	47 000	31 500	48 000	33 200	49 800
Prix MLS® moyen (\$)	1 237 098	1 212 925	1 234 207 (P)	1 213 000	1 375 000	1 243 000	1 473 000	1 262 000	1 563 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	0,9	0,9	1,6	2,1		2,4		2,9	
Loyer, 2 chambres (\$)	2 002	2 181	2 314	2 461		2 605		2 758	

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

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Victoria)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	679	385	298	310	490	280	620	210	680
Logements collectifs	4 108	4 607	3 887	3 680	3 850	3 670	3 930	3 620	3 980
Tous types de logements confondus	4 787	4 992	4 185	3 990	4 340	3 950	4 550	3 830	4 660
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 499	5 934	6 612 (P)	6 320	7 720	6 020	8 930	5 600	10 200
Prix MLS® moyen (\$)	930 778	960 696	972 420 (P)	918 800	1 050 300	888 200	1 153 000	843 000	1 285 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,5	1,6	2,6	3,1		3,4		3,5	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 699	1 839	1 993	2 178		2 344		2 519	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Marchés des Prairies

Edmonton, Calgary, Regina, Saskatoon et Winnipeg

Aperçu régional

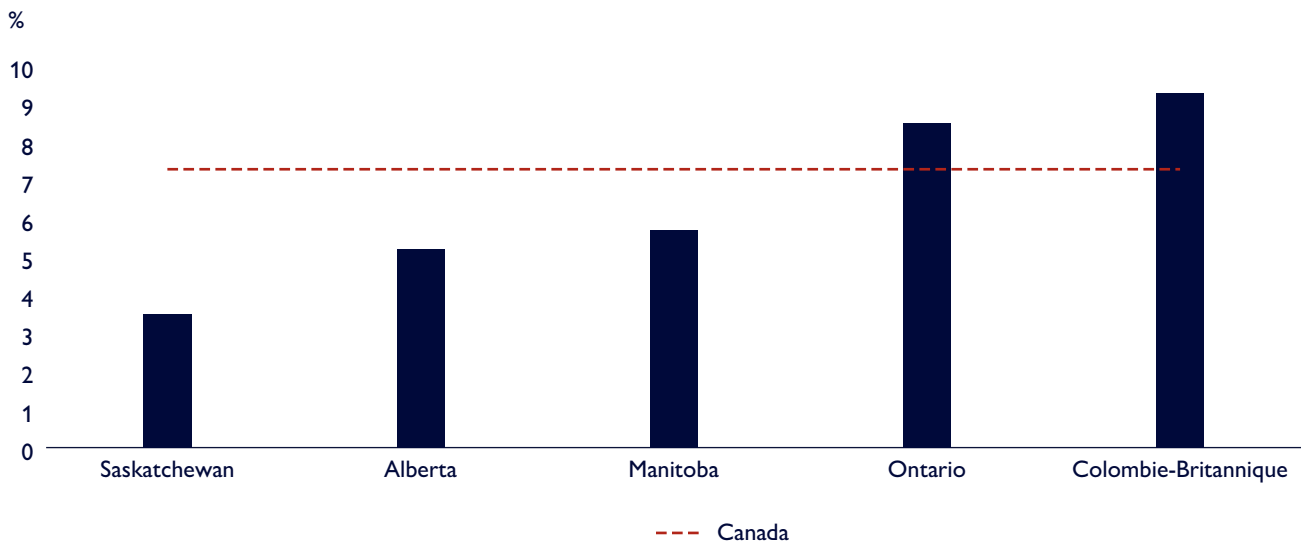
La croissance démographique dans les marchés des Prairies diminuera et ralentira la hausse de la demande de logements

La croissance démographique a été forte sur les marchés des Prairies ces dernières années, surtout en Alberta. C'est en partie parce que les marchés de l'habitation des Prairies sont plus abordables qu'ailleurs que les migrants nationaux et internationaux s'y installent.

Les changements apportés récemment à la politique d'immigration⁵ ralentiront la croissance dans les marchés des Prairies. L'admission et l'immigration de résidents non permanents devraient diminuer dans l'ensemble des Prairies, mais il est peu probable que les répercussions soient aussi négatives qu'en Colombie-Britannique ou en Ontario. Dans les marchés des Prairies, les résidents non permanents représentent actuellement près de ou moins de 5 % de la population. Ce pourcentage correspond au seuil établi dans le Plan des niveaux d'immigration publié par Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada.

Figure 1 : La croissance démographique dans les Prairies, moins dépendante des résidents non permanents qu'ailleurs, devrait être moins fortement touchée par les changements aux politiques

Résidents non permanents en pourcentage de la population totale, au 1^{er} juillet 2024

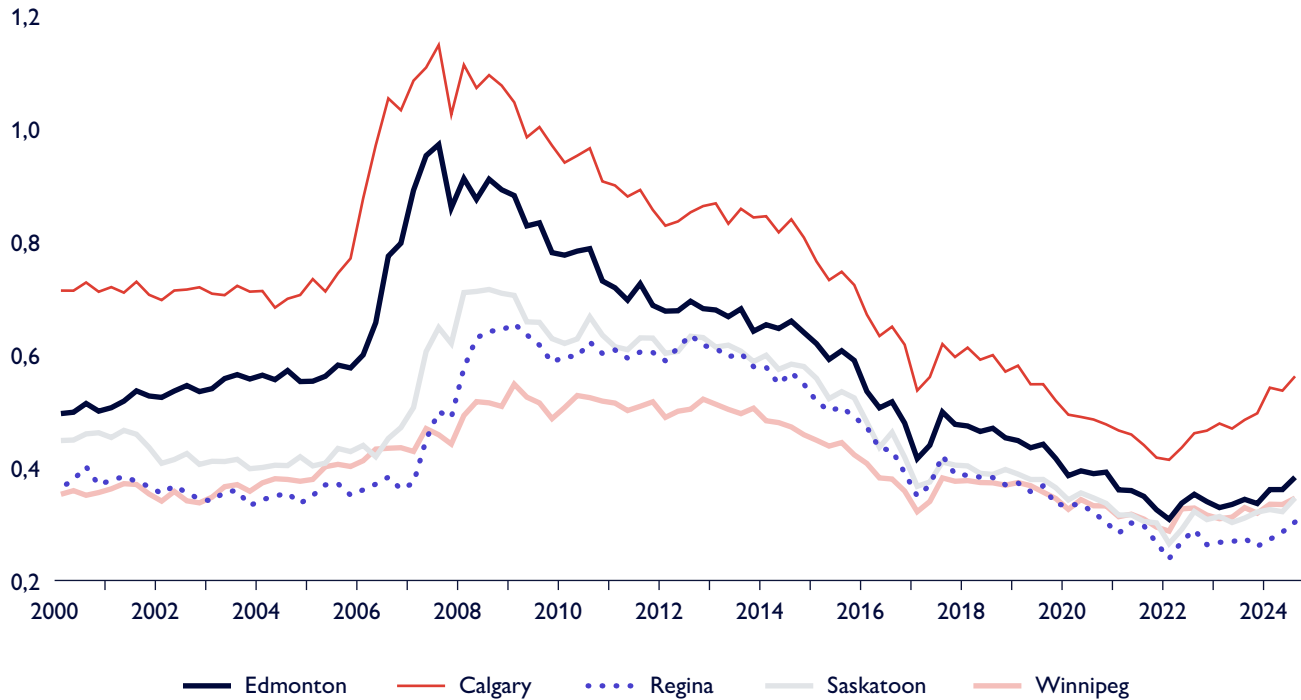


Sources : Statistique Canada (tableaux 17-10-0005 et 17-10-0158) et SCHL (calculs)

⁵ <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/2024/10/plan-des-niveaux-dimmigration-2025-2027.html>

La migration interprovinciale vers l'Alberta a été élevée récemment, surtout en provenance de centres plus chers de la Colombie-Britannique et de l'Ontario. Cette migration devrait continuer d'alimenter la croissance en Alberta.

Figure 2 : L'abordabilité relative des marchés des Prairies soutiendra la migration continue
 Prix de vente MLS® moyens par rapport à ceux de la RMR de Toronto



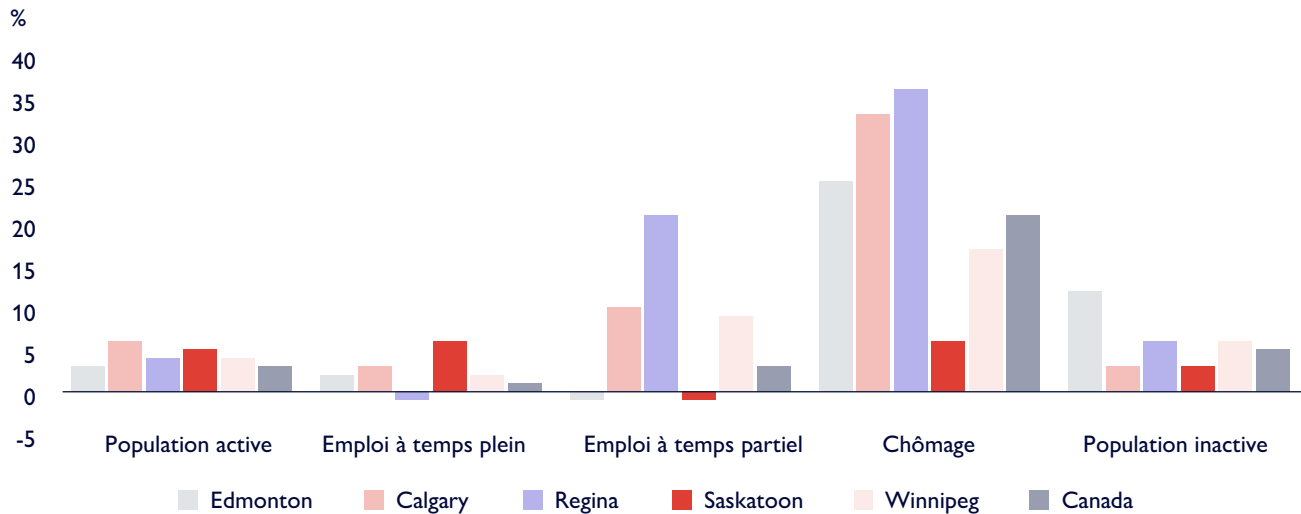
Source : Association canadienne de l'immobilier (MLS®)

L'emploi n'a pas suivi la croissance de la population active

Les marchés de l'emploi ont divergé d'une région à l'autre des Prairies au deuxième semestre de 2024. La croissance démographique a entraîné une expansion rapide de la population active, mais l'emploi n'a pas suivi le rythme. En effet, le taux de chômage demeure élevé par rapport à 2023. Saskatoon fait toutefois exception : l'emploi à temps plein est resté remarquablement vigoureux et le taux de chômage est demeuré bas. La croissance de l'emploi semble s'accélérer au cours des derniers mois à Calgary et à Edmonton, ce qui contribue généralement à la demande de logements (logements pour propriétaires-occupants ou locatifs).

Figure 3 : La croissance de la population active a beaucoup fait croître l'emploi et le chômage dans la plupart des marchés des Prairies, sauf à Saskatoon

Variation annuelle en pourcentage selon la composante de la population active, 2023 à 2024



Source : Statistique Canada (tableaux 14-10-0385 et 14-10-0393)

Les marchés de la revente devraient rester actifs dans les Prairies, et la concurrence entre les acheteurs exercera des pressions à la hausse sur les prix

Sur tous les marchés des Prairies, les ventes ont diminué par rapport aux sommets atteints en 2021, durant la pandémie. Toutefois, elles demeurent plutôt élevées selon les données historiques (sauf à Winnipeg). La baisse des taux hypothécaires a fait augmenter la capacité d'emprunt des acheteurs potentiels en 2024, et a incité certains à réintégrer le marché. Ce retour des acheteurs, combiné à la forte croissance de la population et des ménages, a donné lieu à une activité vigoureuse en 2024, après une année plus faible en 2023.

Malgré le ralentissement de la croissance démographique en 2025 et 2026, la demande globale devrait demeurer forte et les ventes, rester élevées ou augmenter légèrement. Les conditions serrées des marchés exerceront des pressions à la hausse sur les prix au début de la période de prévision. Nous prévoyons que le marché aura tendance à se rééquilibrer et que la croissance des prix ralentira vers la fin de la période de prévision.

L'activité dans le segment des maisons individuelles, particulièrement cher, s'était atténuée sous l'effet de la baisse de la capacité d'emprunt. Grâce à une certaine augmentation de la capacité d'emprunt, l'activité devrait se redresser dans ce segment.

La croissance des prix et des loyers, ainsi que les politiques et les programmes, appuiera la construction, mais l'incertitude pourrait inciter les promoteurs à redoubler de prudence

À Calgary et à Edmonton, les mises en chantier sont assez élevées. Nous nous attendons cependant à ce qu'elles diminuent légèrement au cours de la période de prévision. À Regina, Saskatoon et Winnipeg, nous prévoyons plutôt une augmentation des mises en chantier.

La croissance récente des prix et des loyers appuie la construction résidentielle dans les marchés des Prairies, en particulier à Calgary et à Edmonton. Les changements aux règlements et aux politiques devraient aussi soutenir cette hausse.

À long terme, nous nous attendons à ce que la proportion de maisons individuelles dans les nouveaux logements demeure faible. Cependant, à court terme, une certaine reprise de la demande de ce type d'habitation pourrait soutenir la construction.

Récemment, la majorité de la croissance des mises en chantier dans les Prairies est attribuable aux logements locatifs, compte tenu des programmes fédéraux. Selon l'Enquête sur les logements locatifs de 2024⁶, les stocks de logements locatifs neufs et les taux d'inoccupation ont fortement augmenté partout au pays, et plus particulièrement à Calgary. Les perspectives globales pour la construction de logements locatifs demeurent positives. Toutefois, nous pensons que les promoteurs se montreront prudents étant donné l'augmentation des taux d'inoccupation et l'incertitude au sujet de la demande.

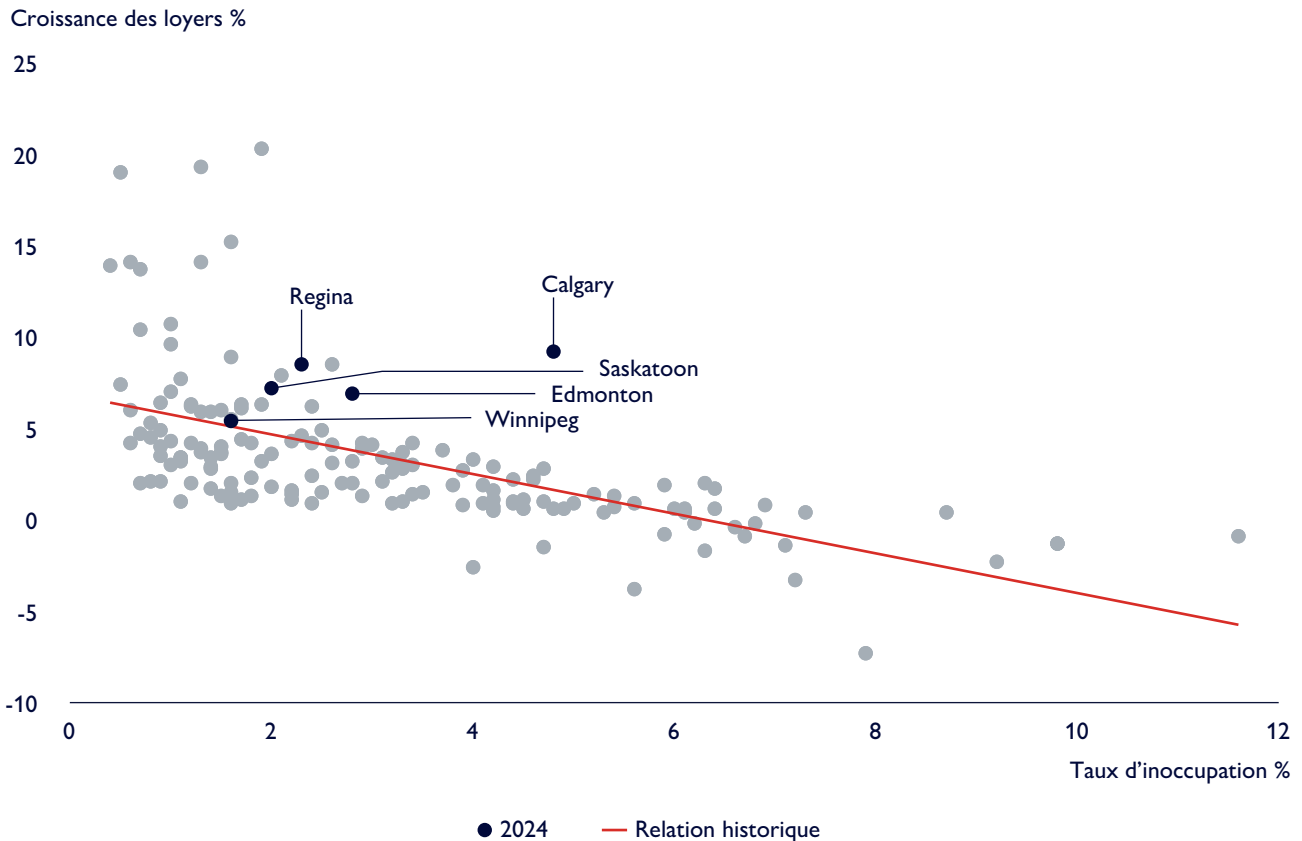
Un afflux continu de logements locatifs neufs réduira la pression sur les loyers

Une grande partie des nombreux logements locatifs en construction arriveront sur le marché pendant la période de prévision, surtout en 2025 et 2026.

Vu la hausse de l'offre et le ralentissement de la croissance de la demande, les taux d'inoccupation devraient augmenter. Ils s'accroîtront en 2025 et 2026 (après des bonds en 2024), le temps que les propriétaires réussissent à louer leurs logements neufs.

Figure 4 : Le taux de croissance des loyers ralentira et correspondra davantage qu'en 2024 aux taux d'inoccupation, qui devraient augmenter.

Taux d'inoccupation et variation en % des loyers moyens, logements de 2 chambres destinés à la location, 1990 à 2024



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

⁶ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

La pression qui a entraîné une forte croissance des loyers dans les marchés des Prairies au cours des dernières années diminuera. Par contre, les loyers des logements locatifs neufs resteront plus chers que ceux des logements moins récents et contribueront à une croissance modeste des loyers.

L'incertitude sera plus grande que d'habitude

Les tarifs représentent un risque pour l'économie. Parmi les marchés des Prairies, ce risque touche particulièrement l'Alberta et la Saskatchewan. Si les tarifs proposés de 25 % sont appliqués, les répercussions pourraient être énormes sur l'économie et les marchés de l'habitation des Prairies.

La demande pourrait continuer d'augmenter fortement si la croissance démographique devait être soutenue sur les marchés des Prairies. Cette croissance pourrait être stimulée par l'abordabilité relative et la faible proportion de résidents non permanents, surtout à Calgary et à Edmonton. Inversement, la hausse de la demande pourrait faiblir si les facteurs incitant la population à quitter les marchés comme Vancouver et Toronto s'atténuent. Les flux interprovinciaux changeraient alors et réduiraient davantage la croissance démographique dans les Prairies. C'est à court terme que l'incidence de ces facteurs sur les taux d'inoccupation et les loyers risque d'être particulièrement importante.

Le secteur gazier et pétrolier joue un grand rôle dans l'économie des Prairies. On s'attend à ce que les prix du pétrole fléchissent légèrement vu la baisse de la demande mondiale et l'annulation de coupes de production. Des résultats plus faibles que prévu dans le secteur du pétrole et du gaz (pouvant découler des tarifs) sont un important risque à la baisse touchant les prévisions pour les marchés des Prairies, surtout à Calgary et Edmonton.

FAITS SAILLANTS

Edmonton

Principaux points à retenir

- Selon nos prévisions, le marché de la revente d'Edmonton demeurera actif et les prix continueront d'y croître. La demande sera soutenue par la croissance démographique et la hausse de la capacité d'emprunt.
 - La croissance des prix et les programmes et politiques harmonisés favoriseront un nombre élevé de mises en chantier, mais l'incertitude devrait entraîner une certaine prudence.
 - L'augmentation du parc locatif contribuera à la hausse graduelle des taux d'inoccupation. Par conséquent, la croissance des loyers ralentira pendant la période de prévision.
- Malgré la hausse récente des loyers et des prix à Edmonton, cette ville demeure l'une des plus abordables parmi les grands centres urbains du Canada. Edmonton restera une option intéressante pour les migrants internationaux et nationaux, même si le nombre d'immigrants internationaux diminue à l'échelle nationale.
- Nous prévoyons que le marché de la revente d'Edmonton demeurera plutôt vigoureux en 2025, après une très forte activité en 2024. Les conditions serrées du marché de la revente contribueront à la hausse des prix pendant la période de prévision. Cette croissance devrait toutefois diminuer progressivement vers 2027, à mesure que le marché se rééquilibrera.
- La construction résidentielle a beaucoup augmenté à Edmonton en 2024, dépassant même le précédent record de 2015. Par contre, les promoteurs risquent de se montrer hésitants étant donné le ralentissement de la demande et les taux d'inoccupation élevés. Le niveau de construction sera important (bien qu'en baisse), soutenu par la croissance continue des prix et des loyers, ainsi que par les politiques et programmes locaux :
- La Ville d'Edmonton a approuvé des sites d'aménagement prêts pour la construction de logements abordables. Elle a aussi lancé un processus automatisé d'examen des demandes de permis d'aménagement pour accélérer les approbations.
 - Le *Infill Infrastructure Fund* couvre le coût des infrastructures publiques partagées, jusqu'à concurrence de 4 millions de dollars, pour l'aménagement d'immeubles collectifs dans des quartiers existants. Ce fonds soutient à la fois des ensembles résidentiels du marché et hors marché.
- Les maisons individuelles sont toujours une source importante des mises en chantier à Edmonton. Les stocks élevés de logements achevés et non écoulés pourraient faire baisser les mises en chantier de maisons individuelles. Cependant, les constructeurs à Edmonton n'ont pas été particulièrement sensibles à la croissance des stocks par le passé, surtout lorsque la demande est soutenue.
- Nous prévoyons une forte croissance du parc locatif, une augmentation progressive du taux d'inoccupation et un ralentissement de la croissance des loyers.

Calgary

Principaux points à retenir

- La forte croissance démographique ralentira. Nous nous attendons toutefois à ce que Calgary continue d'accueillir des migrants interurbains en provenance de centres plus chers comme Vancouver et Toronto.
- Après des années records, la construction résidentielle devrait diminuer légèrement. Les facteurs fondamentaux solides sont contrebalancés par l'incertitude et la détente attendue du marché locatif.
- Les taux d'inoccupation devraient augmenter, car l'offre de logements neufs destinés à la location montera au point de dépasser la demande, qui est en baisse. Ce changement devrait modérer la croissance des loyers puisque les propriétaires se feront concurrence pour attirer les locataires dans les nouveaux immeubles.

La forte croissance démographique de Calgary au cours des dernières années devrait ralentir. En effet, les politiques fédérales influenceront sur la migration internationale. Cependant, la croissance récente à Calgary s'explique aussi par l'importante migration interprovinciale, surtout en provenance de Toronto et Vancouver. Même si la hausse des prix devrait s'accélérer, Calgary demeurera une bonne option pour les migrants internes (et internationaux) potentiels qui cherchent un centre urbain cosmopolite offrant des logements relativement abordables.

L'activité sur le marché de la revente de Calgary devrait augmenter quelque peu en 2025, après avoir été stable de 2023 à 2024. Nous nous attendons à ce que la demande reste soutenue étant donné la hausse de la capacité d'emprunt et la croissance démographique et économique constante (mais en baisse). Les ventes seront limitées par la quantité restreinte d'inscriptions. Par contre, les inscriptions devraient augmenter et ainsi entraîner un certain rééquilibrage du marché au cours de la période de prévision.

À Calgary, la construction a atteint un niveau record en 2024 pour une troisième année de suite. La croissance récente et prévue des prix ainsi que la baisse des coûts de financement soutiendront des niveaux de construction élevés. Il en va de même des politiques favorables comme l'approbation, en novembre 2024, de rajustements au plan de services et au budget de Calgary. Ceux-ci visent à favoriser les investissements dans le logement, l'utilisation des terrains et l'urbanisme local. Ce financement appuiera l'aménagement de nouvelles communautés afin d'accroître l'offre de logements et de contribuer à la revitalisation de vieux quartiers.

Les promoteurs devraient réagir au ralentissement de la croissance de la demande et à la forte hausse de l'offre, qui a fait grimper les taux d'inoccupation. Selon nous, ils seront probablement prudents, de sorte que la construction résidentielle risque de diminuer.

À Calgary, le parc de logements destinés à la location a affiché une hausse record de près de 10 % en 2024, selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL⁷. Cette croissance s'est accompagnée d'une augmentation notable du taux d'inoccupation, qui est passé de 1,4 % en 2023 à 4,8 % en 2024. Nous prévoyons que le nombre de logements continuera d'augmenter, de même que le taux d'inoccupation. De plus, la croissance des loyers devrait ralentir.

Les taux d'inoccupation élevés et le ralentissement de la croissance des loyers pourraient influencer sur le nombre de copropriétés offertes en location. Ce dernier pourrait diminuer, surtout compte tenu de la demande sur le marché de la revente.

Regina

Principaux points à retenir

- Nous nous attendons à une activité stable sur le marché de la revente et à une croissance modérée des prix à Regina, car le nombre restreint d'inscriptions limite les ventes.
- Les maisons individuelles devraient être le principal moteur de la croissance globale des mises en chantier, car la demande dans ce segment augmente après des années de faiblesse des stocks.
- Nous prévoyons une légère hausse des taux d'inoccupation, mais les conditions généralement serrées sur le marché locatif favoriseront la croissance des loyers.

La croissance de la population active à Regina a été alimentée par l'emploi à temps partiel et le chômage, l'emploi à temps plein ayant diminué.

⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

Le marché de la revente a été très actif en 2024 à Regina. En effet, les ventes ont frôlé les sommets atteints durant la pandémie. Le resserrement du marché de la revente a entraîné une forte croissance des prix, après des baisses modestes en 2023. L'activité des acheteurs, stable ou en légère hausse, devrait contribuer à accélérer la croissance des prix, qui correspondra globalement aux tendances récentes. Les inscriptions limitées modéreront l'augmentation des ventes.

Les mises en chantier devraient être en hausse à Regina durant la période de prévision. Les maisons individuelles devraient soutenir la croissance de la construction résidentielle, car la demande reprendra dans ce secteur grâce à l'augmentation de la capacité d'emprunt. Comme la construction est de plus en plus axée sur les immeubles collectifs à Regina, l'offre de maisons individuelles neuves n'a pas suivi le rythme de la demande.

Les faibles stocks de logements achevés et non écoulés favoriseront la hausse de la construction résidentielle à Regina.

Nous prévoyons une augmentation du parc locatif et du taux d'inoccupation. Les taux d'inoccupation demeureront inférieurs aux taux élevés observés de 2015 à 2021, et le marché locatif restera serré. Nous nous attendons à une croissance raisonnablement forte des loyers en 2025, qui ralentira en 2026 et 2027.

Saskatoon

Principaux points à retenir

- Nous prévoyons que l'économie locale, relativement vigoureuse, continuera de soutenir la demande en 2025 et contribuera à la croissance des prix après une année 2024 active.
- La hausse des prix et des loyers encouragera la construction résidentielle, qui sera aussi appuyée par des stocks faibles et en déclin de logements non écoulés.
- La faiblesse persistante des taux d'inoccupation devrait favoriser la croissance des loyers. Cependant, la hausse de l'offre contribuera au relâchement des marchés locatifs au cours de la période de prévision.

Le marché de l'emploi de Saskatoon a très bien réussi à intégrer les nouveaux membres de la population active. En effet, la forte croissance de la population active s'est accompagnée d'une hausse tout aussi importante de l'emploi à temps plein. Ainsi, le taux de chômage n'a pas autant augmenté à Saskatoon que sur d'autres marchés. Entre-temps, le taux de chômage chez les jeunes y a diminué assez rapidement après avoir augmenté au début de l'année.

L'économie de Saskatoon a été stimulée par d'importants investissements. Certains projets seront mis en œuvre au cours de la période de prévision (comme la mine de potasse de Jansen), ce qui devrait maintenir la vigueur de l'économie.

Les ventes ont atteint un sommet historique à Saskatoon en 2024, surpassées seulement par le record de 2021, pendant la pandémie. Ce niveau élevé d'activité a contribué au resserrement du marché de la revente. Nous sommes d'avis que la demande persistante contribuera à de fortes ventes et à un marché de la revente serré. Ainsi, les prix devraient augmenter tout au long de la période de prévision.

La hausse des prix et des loyers donnera lieu à une grande activité de construction résidentielle à Saskatoon. Le marché locatif demeure tendu et nous nous attendons à ce que les logements locatifs continuent d'être la plus importante source de construction. Les stocks faibles et décroissants de logements non écoulés (maisons individuelles et logements collectifs) soutiendront également la construction résidentielle.

Les fortes hausses de l'emploi et la migration internationale devraient stimuler la demande à court terme sur le marché locatif. Par conséquent, les taux d'inoccupation devraient rester bas à Saskatoon en 2025. On s'attend à ce qu'ils montent graduellement en 2026 et 2027, à mesure que le parc de logements locatifs neufs s'agrandira. Comme les taux d'inoccupation demeureront bas, nous prévoyons une forte hausse des loyers en 2025. Leur croissance devrait ralentir en 2026 et 2027.

Winnipeg

Principaux points à retenir

- Sur le marché de Winnipeg, habituellement stable, les ventes, les prix et la construction résidentielle devraient croître graduellement.
- Nous nous attendons à ce que les taux d'inoccupation augmentent lentement, mais demeurent inférieurs aux moyennes historiques. Ces taux contribueront à une forte croissance des loyers en 2025, suivie d'un ralentissement en 2026 et 2027.

Selon des données récentes du Manitoba, les permis pour les résidents non permanents ont cessé d'augmenter ou ont même baissé légèrement vers la fin de 2024. Le nombre de titulaires de permis d'études a diminué.

Le marché de l'emploi de Winnipeg a été assez solide en 2024. L'emploi à temps plein et à temps partiel était en hausse, mais le nombre de personnes au chômage a aussi augmenté en 2024.

Contrairement à la situation sur les autres marchés des Prairies, les ventes ont descendu aux niveaux d'avant la pandémie à Winnipeg en 2023. Nous nous attendons à ce que les ventes à Winnipeg reprennent une tendance de croissance modeste, mais stable au cours de la période de prévision. La hausse des prix continuera d'être plus lente à Winnipeg que dans les autres marchés des Prairies.

La construction résidentielle varie peu d'une année à l'autre à Winnipeg. Elle suit généralement une tendance à la hausse constante. Au cours de la période de prévision, la croissance des mises en chantier sera stable. Elle devrait surtout être alimentée par les logements destinés à la location, à l'instar des dernières années. Ces mises en chantier seront soutenues par la hausse des loyers, de faibles taux d'inoccupation et des politiques et programmes favorables.

Plusieurs facteurs encourageront la construction sur le marché locatif. Notons par exemple le maintien du financement gouvernemental en 2025, l'élimination des taxes de vente provinciales sur les logements locatifs neufs en 2024 et l'absence de contrôle des loyers sur les logements nouvellement construits.

En revanche, la construction de maisons individuelles continuera de baisser lentement alors que la construction d'immeubles collectifs augmentera à moyen et à long terme.

Même si l'offre de logements neufs destinés à la location a augmenté à un rythme historiquement élevé en 2024, les taux d'inoccupation demeurent obstinément bas à Winnipeg. Ils devraient augmenter graduellement au cours de la période de prévision jusqu'en 2027, mais demeurer inférieurs aux moyennes historiques. Selon nos prévisions, la hausse des loyers sera raisonnablement forte en 2025, puis ralentira vers la fin de la période de prévision.

Résumé des prévisions (Edmonton)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	6 173	5 032	6 976	5 500	8 000	5 000	8 000	5 000	8 500
Logements collectifs	8 413	8 152	11 408	8 500	11 500	7 000	12 000	7 000	11 500
Tous types de logements confondus	14 586	13 184	18 384	14 000	19 500	12 000	20 000	12 000	20 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	27 006	24 726	30 482 (P)	26 000	32 000	25 000	31 000	25 000	31 000
Prix MLS® moyen (\$)	403 920	389 033	422 659 (P)	420 000	460 000	420 000	470 000	410 000	480 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	4,3	2,4	3,1	3,8		4,7		5,1	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 304	1 398	1 536	1 637		1 656		1 672	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Calgary)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	5 752	5 875	7 100	5 500	7 500	5 000	8 000	5 000	7 500
Logements collectifs	11 554	13 704	17 269	13 500	16 500	12 500	16 000	12 000	16 000
Tous types de logements confondus	17 306	19 579	24 369	19 000	24 000	17 500	24 000	17 000	23 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	38 694	34 799	34 651 (P)	32 000	38 000	30 000	38 000	28 000	39 000
Prix MLS® moyen (\$)	530 461	550 375	620 500 (P)	620 000	670 000	610 000	680 000	600 000	690 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,7	1,4	4,8	5,8		5,7		4,8	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 466	1 695	1 882	1 962		1 977		1 982	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Regina)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	321	214	288	250	400	175	575	75	725
Logements collectifs	616	963	935	800	1 150	675	1 375	475	1 625
Tous types de logements confondus	937	1 177	1 223	1 050	1 550	850	1 950	550	2 350
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 266	4 069	4 560 (P)	4 350	5 250	4 450	5 450	4 500	5 600
Prix MLS® moyen (\$)	322 408	312 207	332 069 (P)	330 000	370 000	329 000	411 000	322 000	448 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,2	1,4	2,6	3,2		3,4		3,4	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 186	1 301	1 415	1 525		1 600		1 675	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Saskatoon)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	913	786	977	800	1 100	750	1 250	675	1 325
Logements collectifs	1 746	1 862	1 679	1 525	2 275	1 550	2 650	1 450	2 850
Tous types de logements confondus	2 659	2 648	2 656	2 325	3 375	2 300	3 900	2 125	4 175
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 357	6 287	6 592 (P)	6 250	7 550	6 550	8 150	6 650	8 450
Prix MLS® moyen (\$)	356 277	359 626	383 645 (P)	389 000	431 000	384 000	480 000	370 000	522 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	3,4	2,0	2,0	2,0		2,2		2,4	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 243	1 360	1 471	1 575		1 675		1 775	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Winnipeg)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 927	1 425	1 434	1 100	1 600	1 000	1 700	850	1 800
Logements collectifs	3 943	4 029	3 887	3 800	4 100	3 750	4 350	3 700	4 650
Tous types de logements confondus	5 870	5 454	5 151	4 900	5 700	4 700	6 000	4 550	6 400
Marché de la revente									
Ventes MLS®	13 594	12 005	13 383 (P)	12 100	15 800	11 500	16 500	11 900	17 200
Prix MLS® moyen (\$)	380 700	368 325	384 931 (P)	401 800	423 100	378 500	444 900	347 000	455 900
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,7	1,8	1,7	1,8		1,9		2,1	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 350	1 427	1 507	1 570		1 630		1 680	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Marchés du centre

Région du Grand Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, St. Catharines-Niagara et Windsor

Aperçu régional

Les mises en chantier d'habitations diminueront pour la quatrième année de suite

Dans les marchés centraux de l'Ontario⁸, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2025. Elles seront tirées à la baisse par les mises en chantier d'appartements en copropriété, qui continueront de reculer en raison de l'effet décalé des taux de financement élevés. La faiblesse de la demande par le passé a fait reculer les mises en chantier d'appartements en copropriété. Les ventes de terrain, le nombre de projets d'immeubles entrepris et les ventes sur plan ont diminué ces 2 dernières années. Cette tendance est particulièrement évidente dans la région du Grand Toronto (RGT), à Hamilton et à Kitchener-Cambridge-Waterloo.

Selon nos estimations, il y a une pénurie de logements dans les marchés centraux de l'Ontario, ce qui donne un certain élan à la construction résidentielle. Malgré la demande inhérente de logements neufs, l'activité continue d'être ralentie par un obstacle important : le financement. Nous pensons que les conditions de la construction résidentielle s'amélioreront pour les promoteurs. Cependant, il est improbable que les mises en chantier d'appartements augmentent immédiatement, compte tenu des longs délais d'aménagement. Nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'appartements se stabilisera en 2026, pour ensuite croître en 2027.

La baisse des mises en chantier d'appartements en copropriété cette année sera compensée par la vigueur du segment des appartements destinés à la location. Les initiatives gouvernementales visant à remédier à la pénurie de logements stimuleront l'activité dans ce segment.

Des milliers de logements locatifs du marché et de logements locatifs abordables entreront dans la chaîne de production au cours de la prochaine année. En outre, une loi provinciale a été adoptée récemment pour simplifier les processus de construction.

Selon nos perspectives pour 2026, les mises en chantier d'appartements locatifs seront limitées par les facteurs suivants :

- La prudence apparente des promoteurs, dont témoigne le faible nombre de ventes de terrains pouvant accueillir de grands immeubles.
- La hausse des taux d'inoccupation et la croissance stagnante des loyers, qui n'inciteront pas les promoteurs à accroître l'offre.
- La baisse du nombre de projets d'immeubles locatifs à l'étape de la conceptualisation, selon les renseignements recueillis sur le marché. C'est signe que les mises en chantier de logements locatifs diminueront plus tard dans la période de prévision.

Nous pensons qu'un nombre accru d'acheteurs chercheront une maison individuelle ou une maison en rangée neuve, en raison de la pénurie qui persiste sur le marché de la revente. La construction de ces types de logements réagira plus rapidement que pour d'autres à la baisse récente des taux hypothécaires, à la formation accrue de ménages et à la croissance du revenu. Cependant, elle ne devrait pas beaucoup augmenter par rapport aux années précédentes, en raison du prix élevé de ces maisons et du nombre limité de terrains viabilisés. Les variations régionales ont une incidence sur nos perspectives. Dans les RMR de London et de Windsor, les logements sont plus abordables que dans les autres RMR de la région, et les terrains disponibles sont plus nombreux. Il devrait donc s'y construire plus de logements.

⁸ Marchés centraux de l'Ontario : régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto, d'Oshawa, de Hamilton, de Kitchener-Cambridge-Waterloo, de London, de St. Catharines-Niagara et de Windsor.

Les difficultés économiques observées dans la dernière année diminueront, ce qui profitera aux marchés de la revente

En Ontario, la conjoncture de l'économie et du marché du travail s'est assouplie au cours des 2 dernières années. Nous prévoyons une reprise de la croissance économique dans la province en 2025. Les taux hypothécaires devraient aussi être plus favorables et redonner vie aux marchés locaux de la revente.

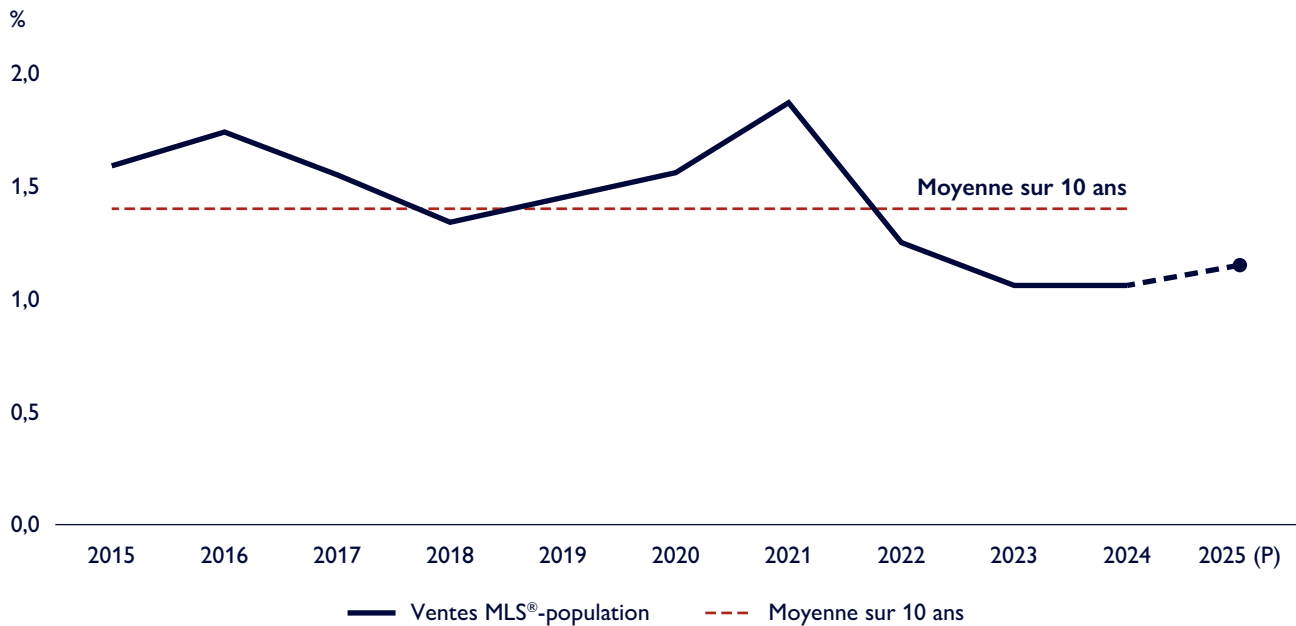
En 2024, le nombre de ventes de logements existants était bien inférieur à sa moyenne sur 10 ans (figure 1).

Les taux hypothécaires élevés ont créé des conditions très difficiles pour les marchés centraux de l'Ontario, particulièrement sensibles à la variation des taux d'intérêt. Les ventes se sont raffermies à l'automne en raison de la baisse constante des taux hypothécaires et du léger recul des prix des habitations, qui a attiré les acheteurs.

Les ventes MLS® devraient augmenter au courant de l'année 2025. La forte croissance du revenu et de la population observée précédemment et le repli des taux hypothécaires aideront à compenser le manque d'abordabilité. La croissance de l'emploi est un autre facteur qui stimulera la demande de logements.

Figure 1 : Le potentiel de croissance est grand pour les ventes MLS® de logements existants

Rapport ventes MLS®-population, périodes annuelles, Ontario



Sources : Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada (tableau 17-10-0005) et SCHL (calculs)

La croissance des ventes dans la RGT devrait être plus forte que dans les RMR avoisinantes. Selon les renseignements que nous avons obtenus sur le marché, les acheteurs dans la RGT sont moins nombreux qu'avant à envisager de déménager. Cette baisse des intentions de déménager est surtout attribuable au retour obligatoire au bureau. De plus, les possibilités d'emploi ont diminué dans les villes à l'extérieur de la RGT. Ces facteurs combinés donnent à penser que les ventes n'augmenteront pas autant dans ces secteurs que dans la RGT.

Un nombre accru d'accédants à la propriété entreront sur le marché en 2025

Sur les marchés centraux de l'Ontario, les accédants à la propriété seront encouragés par les changements à la réglementation des prêts hypothécaires assurés. Les habitations sont généralement chères dans ces marchés. Il sera donc particulièrement avantageux pour les acheteurs de pouvoir réduire leur mise de fonds et allonger leur période d'amortissement, surtout dans la RGT.

Cependant, les ventes seront probablement modérées par plusieurs facteurs :

- Le niveau absolu des taux hypothécaires est encore assez élevé et risque de décourager beaucoup d'acheteurs potentiels.
- De nombreux propriétaires auront sans doute comme priorité d'épargner pour améliorer leur situation financière, ce qui ralentira la reprise des ventes. En effet, beaucoup devront renouveler leur prêt hypothécaire cette année et s'attendent à voir augmenter leurs paiements mensuels.
- La faiblesse des rendements attendus, surtout sur le marché des copropriétés offertes en location, découragera les investisseurs.
- La confiance des consommateurs étant faible, les achats d'habitations pourraient demeurer inférieurs aux moyennes historiques.

Avec une économie toujours en deçà de son potentiel, une abordabilité encore faible et la timidité des investisseurs, il sera plus difficile pour les ventes de revenir aux niveaux plus élevés que sous-tendent les données démographiques. Malgré ces enjeux, nous prévoyons que le marché sera stable en 2026 et en 2027.

L'amélioration des conditions du marché fera grimper les prix, surtout ceux des logements avec entrée privée

Cette année, le prix MLS® moyen subira de nouvelles pressions à la hausse. C'est ce que laisse entrevoir l'amélioration des conditions du marché observée à la fin de 2024.

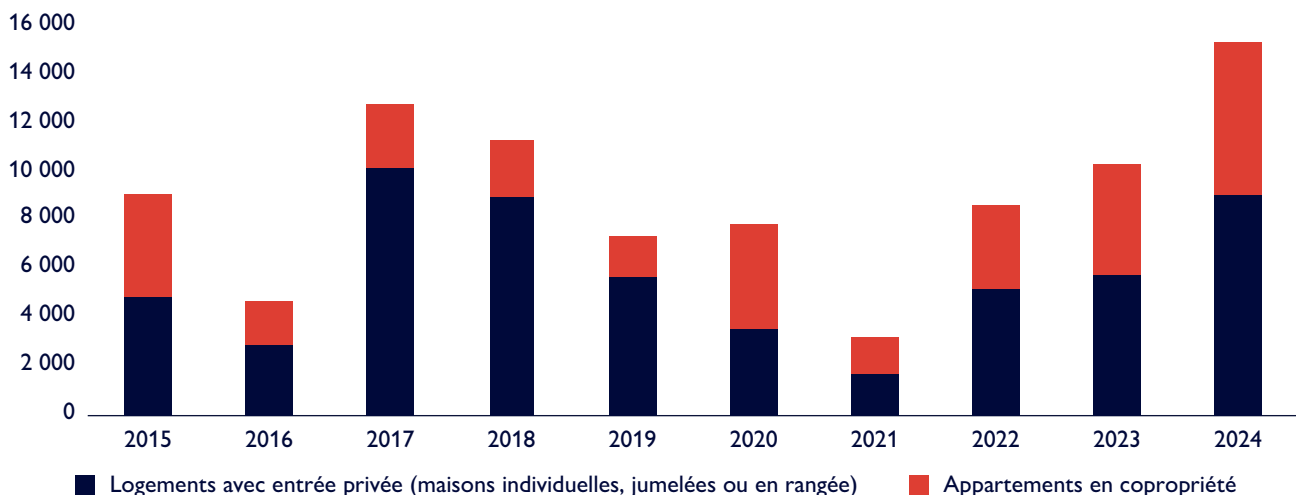
En 2025, les facteurs fondamentaux de la demande, comme le revenu et la formation des ménages, contribueront à la croissance des prix. Toutefois, la pression sur les prix sera faible, car la demande sera davantage alimentée par les accédants à la propriété, et les taux hypothécaires élevés réduiront l'abordabilité.

Nous prévoyons que la croissance des prix sera plus forte pour les habitations de taille convenant aux familles que pour les autres types de logements. Leur hausse sera alimentée par la forte demande chez les jeunes familles et par l'offre limitée de logements neufs de grande taille. Il en résultera un resserrement des conditions du marché dans ce segment.

Les conditions demeureront équilibrées dans l'ensemble du marché. Cependant, elles devraient se relâcher dans le segment des appartements en copropriété, où les stocks sont volumineux dans les plus grands centres urbains (figure 2). Le nombre d'inscriptions courantes est resté élevé par rapport aux années précédentes.

Figure 2 : Pour les acheteurs potentiels de la RGT, l'offre et le choix sont abondants sur le marché

Inscriptions courantes en décembre, région du Grand Toronto



Sources : Toronto Regional Real Estate Board et SCHL (calculs)

Selon nos prévisions, les nouvelles inscriptions augmenteront assez pour répondre à la demande croissante, pour les raisons suivantes :

- Les investisseurs aux prises avec des propriétés locatives ayant un flux de trésorerie négatif à cause des taux hypothécaires accrus mettront davantage de logements à vendre.
- Un nombre accru de propriétaires songeront à déménager à l'expiration du terme de leur prêt à faible taux, qui les incitait à conserver leur habitation actuelle. Il en résultera une augmentation des inscriptions sur le marché.
- Le nombre élevé d'appartements en copropriété en construction fera croître l'offre.

Le marché locatif se rééquilibrera en raison de la hausse de l'offre et de la baisse de la population des résidents temporaires

Après s'être accélérée pendant 2 ans, la croissance des loyers sur le marché locatif primaire a ralenti en 2024, car les taux d'inoccupation ont augmenté.

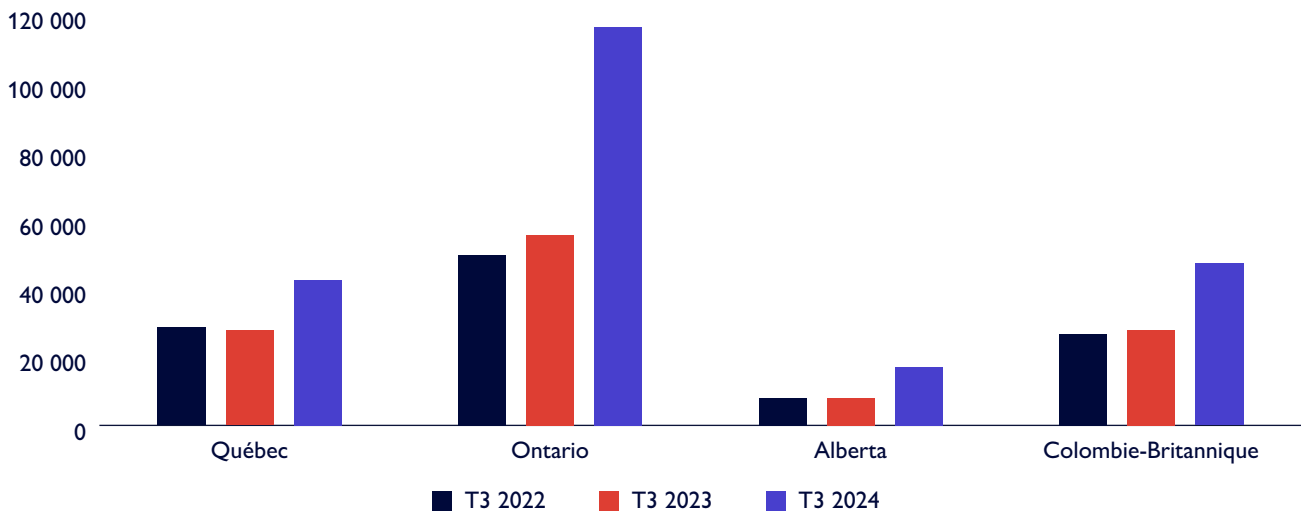
Cette année, la forte hausse de l'offre de logements locatifs et le repli de la formation de ménages modéreront encore plus la croissance des loyers, selon nos prévisions.

La demande de logements locatifs dans les marchés centraux de l'Ontario est sensible à la modification récente des cibles d'immigration (figure 3). La réduction prévue de la population de résidents non permanents fait chuter le nombre d'étudiants étrangers qui arrivent au Canada. Selon les renseignements que nous avons recueillis sur les marchés régionaux, les propriétaires ont eu plus de mal à louer les logements vacants qu'ils possèdent près des établissements d'enseignement l'automne dernier.

La performance du marché locatif variera selon les régions. Dans certaines régions métropolitaines du sud-ouest de l'Ontario et de la région élargie du Golden Horseshoe, les pressions à la baisse sur la demande de logements locatifs pourraient être plus fortes qu'ailleurs. Ces régions urbaines avaient misé davantage que d'autres sur les résidents non permanents pour assurer leur croissance démographique.

Figure 3 : L'Ontario pourrait connaître un exode de résidents non permanents

Nombre de résidents non permanents ayant quitté chaque province au troisième trimestre



Source : Statistique Canada (tableau 17-10-0040-01)

Risques liés aux prévisions

Parmi les risques à la hausse qui sont connus se trouvent :

- Une demande refoulée plus élevée que prévu sur le marché des logements de propriétaire-occupant et une pénurie de logements plus grave que prévu. Ces éventualités pourraient se produire en raison des périodes précédentes de forte croissance de la population et des revenus. Cette croissance pourrait faire augmenter le nombre d'accédants à la propriété qui entreront sur le marché.
- Des taux hypothécaires plus bas que prévu en raison d'autres réductions du taux directeur annoncées par la banque centrale, motivées par la faiblesse des chiffres sur l'emploi et l'inflation.
- D'autres changements aux politiques touchant l'offre qui feraient augmenter les mises en chantier au-delà des prévisions.

Parmi les risques à la baisse qui sont connus se trouvent :

- Une croissance démographique plus faible que prévu. La migration internationale est une importante source de demande dans les marchés centraux de l'Ontario. D'autres changements à la politique d'immigration ou un décalage dans les effets de la politique actuelle pourraient avoir un impact négatif plus important que prévu.
- Des taux hypothécaires toujours élevés conjugués à la décision des ménages de prioriser l'épargne.
- La hausse des arriérés hypothécaires⁹ qui est attendue dans la plupart des marchés les plus chers. Une telle hausse pourrait faire que l'offre sera plus forte que prévu, car les emprunteurs en difficulté voudront rétablir leur situation financière en vendant leur logement.
- Le renforcement du protectionnisme commercial, qui menace les perspectives des activités d'exportation de l'Ontario. Il pourrait se traduire par une croissance économique plus lente que prévu.

FAITS SAILLANTS

Région du Grand Toronto

Principaux points à retenir

- Les mises en chantier d'habitations diminueront en raison de la baisse attendue du côté des appartements, à mesure que la faible demande de copropriétés neuves fera sentir ses effets.

- Les ventes MLS® et le prix MLS® moyen devraient augmenter en raison du relâchement de la demande refoulée. Leur croissance sera toutefois limitée par la baisse du nombre d'investisseurs et les problèmes d'abordabilité chez les accédants à la propriété.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera, car l'offre dépassera la demande. Il en résultera une croissance des loyers inférieure à la moyenne sur 10 ans en 2025 et en 2026.

Dans la région du Grand Toronto (RGT), les mises en chantier d'habitations seront tirées à la baisse par le recul attendu cette année dans le segment des appartements en copropriété. Les coûts d'aménagement élevés et la faible demande laissent entrevoir une diminution des mises en chantier d'appartements. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient accuser un léger recul en 2025, puis se redresser quelque peu en 2026 et en 2027. Elles seront alors soutenues par la baisse des taux hypothécaires et les règles hypothécaires plus accommodantes.

La baisse globale des mises en chantier dissimule la hausse que nous prévoyons cette année du côté des appartements destinés à la location. Pourtant, même dans ce segment, les promoteurs continuent d'être peu optimistes. Selon les renseignements obtenus sur le marché, beaucoup de projets d'immeubles locatifs dans la RGT ne seraient pas viables avec les loyers actuels. Il leur faudrait des exonérations de taxes foncières et de droits d'aménagement, en plus de l'exonération actuelle de la TVH.

Dans les secteurs de la RGT couverts par le 905 (indicatif régional dans la banlieue), le pourcentage de mises en chantier d'appartements devrait rester supérieur à ses niveaux passés. En effet, il est plus avantageux financièrement de construire ce type de logements dans le 905 que dans les secteurs du 416 (noyau urbain). Les mises en chantier de logements avec entrée privée (maisons individuelles, jumelées ou en rangée) continueront de prédominer dans le 905. Dans le 416, les terrains sont chers et peu nombreux, la population est plus dense et les mesures de planification de l'utilisation des terrains favorisent les ensembles résidentiels plus denses.

⁹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2024/analyse-marche-hypothecaire-residentiel-canadien>

Après avoir été très faibles pendant 3 ans, les ventes MLS® devraient augmenter en 2025 grâce au relâchement de la demande refoulée. Leur hausse sera favorisée par le vaste choix de logements existants à des prix relativement bas, ainsi que par les nouvelles règles de l'assurance prêt hypothécaire. Toutefois, il est peu probable que les investisseurs reviennent sur le marché. Pour eux, les taux ne seront pas assez bas pour compenser les importants flux de trésorerie négatifs. La baisse du nombre d'investisseurs et les problèmes persistants d'abordabilité maintiendront les ventes MLS® sous leur moyenne sur 10 ans.

Selon les projections, le prix MLS® moyen augmentera légèrement en 2025 en raison de la capacité d'emprunt accrue des acheteurs. Sa croissance sera toutefois limitée par l'offre élevée et par la prudence des acheteurs. Les prix des logements avec entrée privée devraient monter sous l'effet du refoulement accru de la demande, tandis que les prix des copropriétés vont probablement continuer de diminuer. Selon nos prévisions, la croissance des prix dans la RGT restera inférieure à 10 % jusqu'en 2027. Elle pourrait s'accélérer vers la fin de la période de prévision, en raison de la construction résidentielle limitée.

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location devrait être à la hausse en 2025 et en 2026. En effet, les achèvements de logements de ce type et de copropriétés vont augmenter, la demande se repliera et le taux de chômage montera. Après avoir touché un creux record en 2024, le taux de roulement des locataires dans la RGT devrait croître. Certains locataires devraient en effet accéder à la propriété, un autre facteur qui fera monter les taux d'inoccupation. Nous prévoyons que l'augmentation du loyer moyen des logements de 2 chambres sera inférieure à la moyenne. La croissance des revenus pourra ainsi rattraper son retard sur celle des loyers, et un nombre accru de locataires pourront entrer sur le marché d'ici 2027.

Hamilton

Principaux points à retenir

- Les mises en chantier d'habitations devraient se redresser lentement après avoir touché en 2024 leur plus bas niveau en près de 10 ans.
- Les conditions d'achat favorables feront croître la demande en 2025 et dans les années suivantes.
- Le taux d'inoccupation augmentera en 2025 en raison de la hausse des achèvements de logements locatifs et de l'affaiblissement de la migration.

Les mises en chantier de maisons individuelles vont s'accroître en 2025 puis rester stables pendant le reste de la période de prévision. La plupart des habitations mises en chantier ces dernières années sont des logements collectifs. Cependant, nous prévoyons une hausse des mises en chantier de maisons individuelles en raison des changements apportés récemment aux règles hypothécaires.

Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront légèrement en 2025, mais elles s'accéléreront au deuxième semestre de 2026 et en 2027 étant donné l'offre insuffisante. La baisse de la migration, la faible demande de copropriétés et le nombre élevé d'achèvements de logements locatifs limiteront les mises en chantier d'appartements en 2025. Selon les renseignements que nous avons recueillis sur le marché, les promoteurs pensent que ce ralentissement sera temporaire. Dans la seconde moitié de 2026 et en 2027, la baisse des achèvements et la reprise de la croissance démographique devraient favoriser à nouveau les mises en chantier d'appartements.

La tendance des ventes MLS® sera à la hausse en 2025, selon les prévisions pour le marché de la revente de la RMR de Hamilton. Elle se poursuivra en 2026 et 2027, mais à un rythme plus lent. Les changements apportés aux règles de l'assurance prêt hypothécaire rendront le marché plus accessible, surtout pour les acheteurs d'une première propriété. Ces conditions favorables se maintiendront, et l'incertitude économique actuelle qui a freiné certains acheteurs devrait se dissiper d'ici 2026 et 2027.

Le prix MLS® moyen augmentera en raison de la hausse de la demande, mais sa croissance sera tempérée par le niveau élevé des stocks. En effet, l'offre sur le marché limitera la croissance des prix, car le nombre de propriétés à vendre à Hamilton dépasse sa moyenne sur 10 ans.

Le taux d'inoccupation des logements destinés à la location augmentera en 2026, puis verra sa croissance ralentir en 2027. Il sera poussé à la hausse par le nombre record d'achèvements qui est attendu et par la baisse de la demande associée au recul de la migration internationale, surtout chez les étudiants étrangers. La croissance des loyers sera positive, mais faible durant toute la période de prévision, limitée par l'offre élevée et le repli de la demande.

RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo

Principaux points à retenir

- Après avoir été faibles en 2024, les mises en chantier d'habitations devraient augmenter de façon appréciable grâce au segment des appartements locatifs et à la hausse des revenus des ménages.
- Les ventes MLS® vont s'accroître, car la demande sera soutenue par l'expansion de l'économie locale.
- Le taux d'inoccupation devrait augmenter avec le ralentissement de la demande provenant des étudiants étrangers.

Dans la RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo (KCW), les mises en chantier d'habitations devraient augmenter en 2025, après avoir stagné en 2024. Leur hausse sera alimentée par les mises en chantier de logements collectifs. En effet, les projets en cours de planification à KCW laissent entrevoir une croissance de la construction de logements destinés à la location. Les promoteurs semblent se détourner des copropriétés, encouragés par les initiatives publiques récentes visant à faire croître l'offre.

Les ventes de copropriétés neuves sont faibles à KCW. Le nombre d'investisseurs diminue sur le marché et les stocks d'inventures sont en hausse. Beaucoup d'investisseurs sont aux prises avec des flux de trésorerie négatifs et des prix stagnants. Ces facteurs feront diminuer les mises en chantier de copropriétés.

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier augmenteront légèrement, sous l'effet du relâchement de la demande refoulée. KCW continuera d'attirer les acheteurs en raison de l'abordabilité relative de son marché.

Les ventes MLS® devraient s'accroître modérément en 2025. La région de KCW continue de prospérer en grande partie grâce à l'expansion de son secteur technologique. Ce secteur est encore un moteur important de la demande de logements et de l'emploi. En outre, l'essor du télétravail a modifié les préférences des acheteurs. Beaucoup cherchent une propriété résidentielle compatible avec un mode de vie axé sur le travail à domicile, ce qui soutient le marché de l'habitation.

Le prix MLS® moyen devrait légèrement augmenter cette année. Le marché se resserrera avec la hausse des ventes, ce qui fera croître la concurrence et les prix. La demande de maisons individuelles sera un moteur important de cette croissance des prix. Le marché des copropriétés restera faible en raison du désintérêt des investisseurs.

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location devrait augmenter en 2025. Les achèvements de logements locatifs s'accroîtront, et la demande diminuera en raison de la baisse du nombre d'étudiants étrangers. En conséquence, le loyer moyen des appartements de 2 chambres devrait progresser moins rapidement que par le passé. Les loyers demeureront à la hausse en raison de la croissance des coûts d'exploitation et de la forte demande, dans un contexte où l'abordabilité des propriétés résidentielles sera sous pression.

London

Principaux points à retenir

- Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2025, car les promoteurs voudront en priorité achever les nombreux logements en construction.
- Les ventes MLS® et le prix MLS® moyen devraient augmenter jusqu'en 2027, mais le niveau élevé des stocks modérera la croissance des prix.
- Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location devrait monter en raison du nombre record d'achèvements et de la baisse de la demande.

En 2025, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la RMR de London diminuera par rapport aux niveaux élevés de 2024. Sa baisse s'expliquera surtout par le recul des mises en chantier d'appartements locatifs. Dans ce segment, les promoteurs se concentreront sur l'achèvement du grand nombre d'immeubles mis en chantier en 2024. Le repli de la migration vers London sera un frein aux mises en chantier, mais celles-ci se remettront à croître en 2026 et en 2027 en raison de la pénurie de logements.

Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront, mais resteront inférieures aux niveaux historiques. Elles connaîtront une légère hausse en 2026 et en 2027 grâce au renforcement de la croissance de la population et des revenus.

Sur le marché de la revente, les ventes MLS® devraient être plus nombreuses cette année qu'en 2024 et continuer de progresser en 2026 et en 2027. Leur hausse sera favorisée par la baisse des taux d'intérêt. Le prix MLS® moyen montera sous l'effet de la demande accrue, mais son augmentation sera modérée par l'abondance des stocks. Le niveau élevé des stocks fera diminuer les surenchères.

Le taux d'inoccupation des appartements construits pour la location augmentera en 2025. Les achèvements seront trop nombreux et la demande faiblira en raison de la baisse du nombre de résidents temporaires.

Plus tard dans la période de prévision, la population s'accroîtra et les achèvements de logements locatifs ralentiront, si bien que les taux d'inoccupation se stabiliseront.

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres continuera de monter, mais plus lentement que ces dernières années. Les logements neufs ayant un loyer supérieur à la moyenne vont tirer le loyer moyen à la hausse. L'augmentation de l'offre à London découragera les propriétaires-bailleurs qui autrement auraient majoré leurs loyers.

St. Catharines-Niagara

Principaux points à retenir

- Les mises en chantier d'habitations devraient se redresser grâce à la demande accrue de logements neufs avec entrée privée.
- Selon les prévisions, les ventes MLS® augmenteront, car la migration intraprovinciale et l'activité économique stimuleront la demande.

Les mises en chantier d'habitations devraient augmenter dans la RMR de St. Catharines-Niagara en 2025. Celles de logements collectifs s'accroîtront sous l'effet de l'amélioration de l'abordabilité et de l'optimisme sur le marché. Celles de maisons individuelles vont elles aussi connaître une hausse cette année, pour se chiffrer entre 700 et 850. Leur croissance sera favorisée par la baisse des taux d'intérêt et le raffermissement de la demande issue de la migration intraprovinciale.

La croissance économique a été modeste dans la région, le chômage a baissé par rapport à ses niveaux élevés antérieurs et l'augmentation de la population a été soutenue par la migration. Le revenu moyen des ménages s'est amélioré et continue d'alimenter la croissance économique et l'activité sur le marché de l'habitation.

Les ventes MLS® devraient s'accroître modérément en 2025. Elles poursuivront ainsi la tendance à la hausse qu'elles avaient entamée dans la dernière partie de 2024. Leur augmentation cette année sera favorisée par l'abordabilité relative du marché de St. Catharines-Niagara, qui attirera les acheteurs de l'extérieur de la ville. Dans la RMR, le marché est surtout composé de maisons individuelles.

Le prix MLS® moyen devrait légèrement augmenter en 2025. Les acheteurs étant prudents, les ventes seront inférieures à la moyenne et les stocks de logements existants s'accumuleront. À l'heure actuelle, beaucoup de reventes dans la RMR de St. Catharines-Niagara impliquent des réductions de prix ou sont conditionnelles. C'est signe que les conditions du marché favorisent les acheteurs.

En 2025, le loyer moyen des appartements de 2 chambres devrait augmenter. La demande sera encore stimulée par le manque d'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants. Cependant, la baisse des inscriptions d'étudiants étrangers ralentira la demande, ce qui fera monter les taux d'inoccupation en 2025. En outre, la hausse de l'offre de logements neufs devrait modérer l'augmentation des loyers. En conséquence, les loyers devraient croître, mais à un rythme plus lent que ces dernières années.

Windsor

Principaux points à retenir

- Par rapport à leur sommet de 2024, le plus élevé en plusieurs décennies, les mises en chantier d'habitations diminueront en raison de la baisse attendue du côté des appartements en copropriété.
- Selon les prévisions, les ventes MLS® augmenteront avec l'amélioration de la confiance des consommateurs.
- En raison du recul des inscriptions d'étudiants étrangers, l'équilibre du marché locatif s'améliorera.

Nous pensons qu'en 2025, les mises en chantier d'habitations diminueront dans la RMR de Windsor, tirées à la baisse par le segment des appartements en copropriété. Leur recul fera suite à une année exceptionnelle en 2024. L'an dernier, la Ville de Windsor a été une des premières municipalités à dépasser ses cibles de construction résidentielle, fixées par le gouvernement provincial.

La diminution globale prévue en 2025 sera amoindrie par la hausse attendue dans les segments des maisons individuelles, des maisons en rangée et des jumelés. On s'attend aussi à ce que les mises en chantier d'appartements locatifs demeurent vigoureuses cette année.

Le marché va probablement se resserrer, avec l'augmentation du nombre de reventes prévue vers la fin de 2025. Il en résultera des pressions à la hausse sur les prix des habitations qui persisteront au premier semestre de 2026.

Sur le marché locatif, le loyer moyen des appartements de 2 chambres devrait voir sa croissance ralentir en 2025, comme c'est le cas depuis 2 ans. D'autres hausses de loyers sont prévues du côté des logements les plus récents à Windsor. Cependant, le loyer moyen se stabilisera et sa croissance ralentira. Ce sera surtout le cas dans les secteurs avoisinant les universités et les collèges, car la demande diminuera chez les étudiants étrangers. Dans ces secteurs, il semble que les taux d'inoccupation continueront de monter, selon les renseignements que nous avons obtenus sur le marché.

Résumé des prévisions (Toronto)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	6 329	4 721	4 723	4 100	5 300	4 300	6 100	4 300	6 900
Logements collectifs	38 780	42 707	32 995	24 100	28 700	24 000	30 000	24 700	32 300
Tous types de logements confondus	45 109	47 428	37 718	28 200	34 000	28 300	36 100	29 000	39 200
Marché de la revente									
Ventes MLS®	75 643	66 311	68 000 (P)	69 700	86 300	70 200	97 800	68 500	107 500
Prix MLS® moyen (\$)	1 190 985	1 127 426	1 110 000 (P)	1 110 000	1 180 000	1 093 000	1 237 000	1 080 000	1 300 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,6	1,4	2,5	3,0		3,4		2,7	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 779	1 961	1 974	2 000		2 020		2 060	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Oshawa)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	927	614	425	520	620	500	800	430	970
Logements collectifs	2 848	1 239	1 166	680	1 380	1 200	1 900	1 270	2 530
Tous types de logements confondus	3 775	1 853	1 591	1 200	2 000	1 700	2 700	1 700	3 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	9 489	8 101	8 700 (P)	9 200	11 800	8 800	11 800	8 900	12 500
Prix MLS® moyen (\$)	1 018 850	929 848	910 000 (P)	913 000	987 000	908 000	1 044 000	900 000	1 100 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,6	1,5	3,6	4,0		4,2		3,5	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 450	1 613	1 686	1 720		1 740		1 780	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Hamilton)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	821	303	416	350	450	350	500	400	600
Logements collectifs	2 709	3 398	2 211	2 250	2 750	2 450	3 000	2 500	3 300
Tous types de logements confondus	3 530	3 701	2 627	2 600	3 200	2 800	3 500	2 900	3 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	11 042	9 863	10 050 (P)	10 100	11 100	10 900	12 100	11 600	13 200
Prix MLS® moyen (\$)	964 091	873 513	889 000 (P)	890 000	940 000	900 000	970 000	920 000	1 000 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,9	2,1	2,4	2,8		3,0		3,0	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 468	1 617	1 632	1 670		1 700		1 740	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Kitchener-Cambridge-Waterloo)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 022	850	376	450	550	500	650	500	700
Logements collectifs	3 825	3 862	3 035	3 350	4 150	3 000	4 050	3 050	4 350
Tous types de logements confondus	4 847	4 712	3 411	3 800	4 700	3 500	4 700	3 550	5 050
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 057	6 907	7 100 (P)	7 000	8 000	7 500	8 800	7 700	9 300
Prix MLS® moyen (\$)	860 605	791 691	788 750 (P)	790 000	850 000	813 000	903 000	837 000	957 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,2	2,1	3,6	3,8		3,9		4,1	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 469	1 658	1 766	1 881		2 007		2 144	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (London)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 268	514	564	550	750	650	850	650	900
Logements collectifs	2 093	1 674	3 607	2 000	2 500	2 000	2 700	2 100	2 900
Tous types de logements confondus	3 361	2 188	4 171	2 550	3 250	2 650	3 550	2 750	3 800
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 647	7 478	8 100 (P)	8 100	8 900	8 300	9 300	8 500	9 700
Prix MLS® moyen (\$)	728 214	647 447	642 400 (P)	649 000	699 000	652 000	732 000	665 000	775 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,7	1,7	2,9	3,2		3,5		3,5	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 393	1 479	1 548	1 609		1 640		1 680	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (St. Catharines-Niagara)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 114	912	648	700	850	750	950	800	1 050
Logements collectifs	2 054	1 835	1 095	1 300	1 650	1 400	1 900	1 450	2 100
Tous types de logements confondus	3 168	2 747	1 743	2 000	2 500	2 150	2 850	2 250	3 150
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 071	5 639	5 900 (P)	6 000	6 800	6 100	7 200	6 200	7 600
Prix MLS® moyen (\$)	768 862	684 515	677 000 (P)	670 000	730 000	720 000	800 000	745 000	845 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,8	2,9	3,8	4,0		4,2		4,3	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 258	1 389	1 474	1 550		1 680		1 780	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Windsor)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	780	302	486	500	600	500	700	550	750
Logements collectifs	1 010	906	1 671	1 050	1 350	700	1 000	700	1 050
Tous types de logements confondus	1 790	1 208	2 157	1 550	1 950	1 200	1 700	1 250	1 800
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 238	5 307	5 500 (P)	5 600	6 200	5 800	6 700	6 100	7 200
Prix MLS® moyen (\$)	602 915	546 144	565 000 (P)	565 000	615 000	578 000	648 000	596 000	686 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,8	2,0	3,3	3,5		3,8		3,9	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 174	1 253	1 387	1 420		1 500		1 550	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Principaux marchés de l'Est

Ottawa, Gatineau, Montréal, Québec et Halifax

Aperçu régional

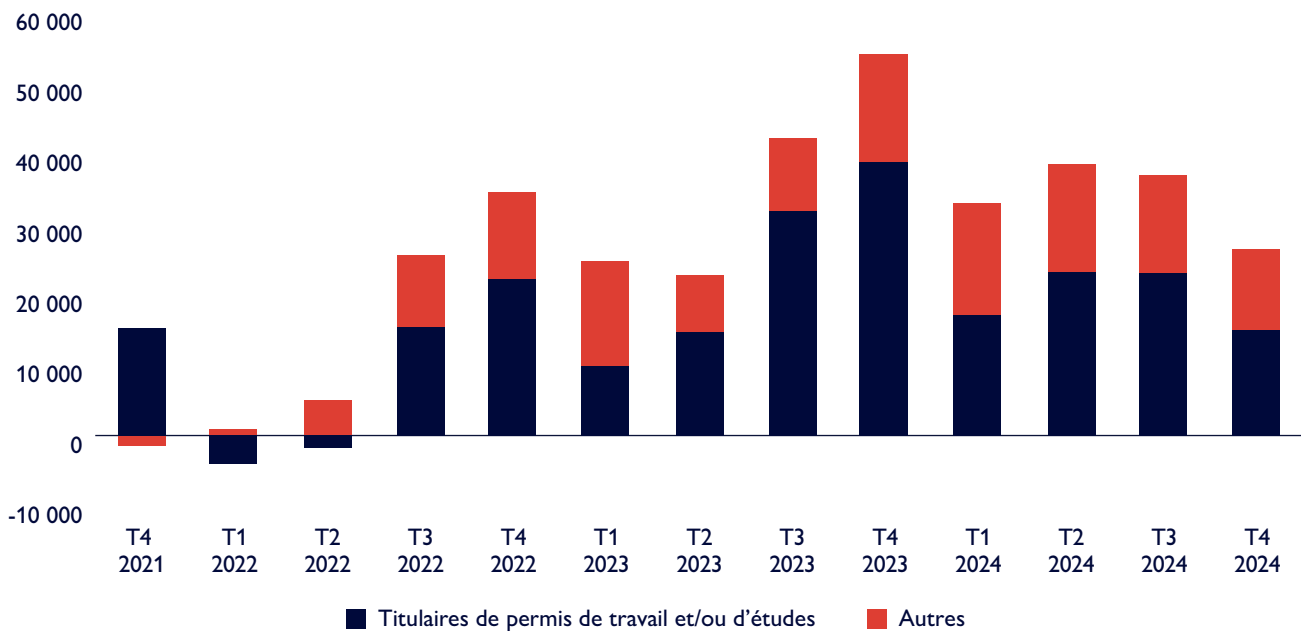
La demande de logements restera robuste sur les marchés de l'Est du Canada en 2025 et s'essouffera par la suite

La croissance de la population se poursuivra en 2025 mais plus lentement que ces deux dernières années. Au Québec en particulier, elle est restée forte malgré le léger ralentissement de la croissance du nombre de résidents non permanents en 2024 (figure 1). Ces tendances continueront en 2025.

La formation des ménages constitue une part importante de la demande de logements. Celle-ci augmentera encore en 2025. Les taux d'emploi devraient repartir à la hausse dès 2025 au Québec et en Nouvelle-Écosse. Le marché de l'emploi étant plutôt robuste, la demande de logements sera soutenue en 2025.

Figure 1 : La croissance du nombre de résidents non permanents au Québec a légèrement ralenti en 2024

Estimation trimestrielle de la variation du nombre de résidents non permanents au Québec



Source : Statistique Canada (tableau 17-10-0121-01)

Par la suite, nous prévoyons qu'une baisse de la population suivra la croissance modérée de 2025. En effet, nous pensons qu'il faudra un certain temps pour que les annonces de réduction de l'immigration aient un effet sur le volume de la population. Ainsi, la baisse de la population dans la plupart des marchés de l'Est du pays n'aura lieu qu'à partir de 2026. Différentes mesures gouvernementales récentes contribueront à ce ralentissement :

- le plafond fédéral de 2 ans sur les admissions d'étudiants internationaux (et autres restrictions);
- la réduction des cibles d'immigration prévue par le gouvernement du Québec.

Le gouvernement du Québec a exprimé sa volonté de réduire le nombre d'étudiants internationaux dès la rentrée de 2025. Il a déjà mis sur pause certains programmes d'immigration en 2024. On s'attend ainsi à ce que la croissance de la demande de logements commence à baisser sur le marché locatif de certaines régions à partir de 2026.

Les marchés locatifs de l'Est resteront sous pression en 2025 mais connaîtront une légère détente à partir de 2026

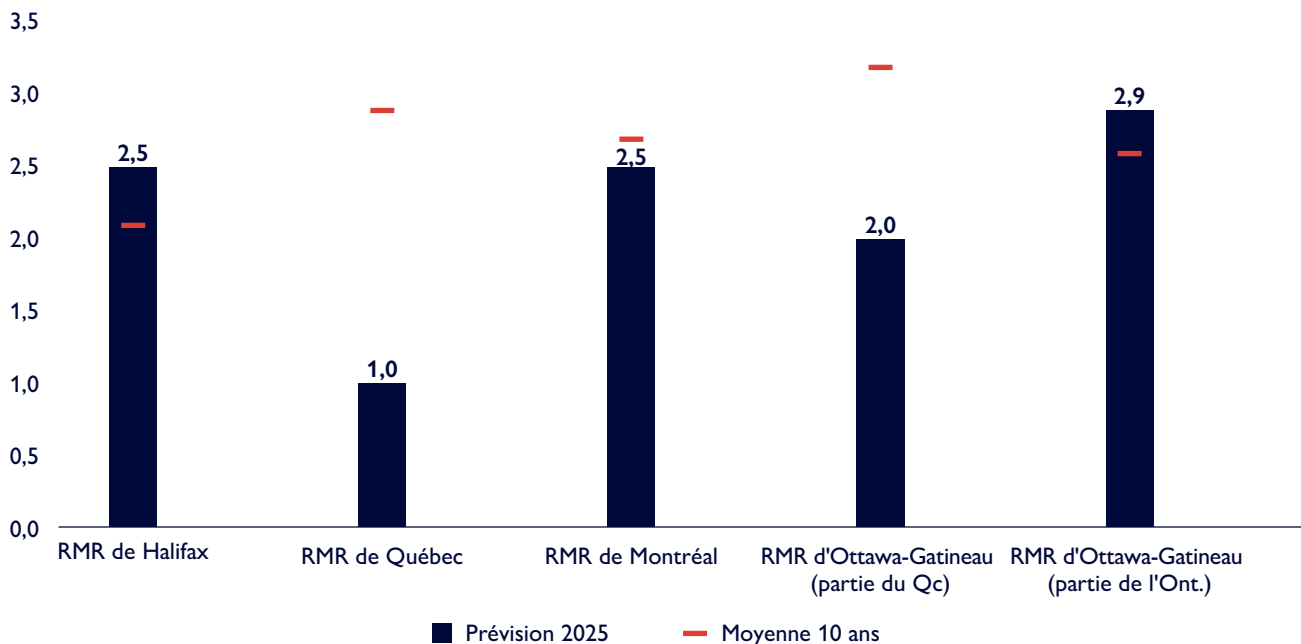
Une légère augmentation des taux d'inoccupation est prévue dans la plupart des marchés de l'Est en 2025. Malgré cela, le marché locatif y restera sous pression à cause de la rareté des logements vacants et de la demande soutenue (figure 2). La forte concurrence se poursuivra entre les locataires potentiels, car la demande demeurera importante.

En 2025, la demande de logements locatifs sera encore vigoureuse dans plusieurs marchés de l'Est. Entre autres, c'est parce que l'accession à la propriété demeurera difficile. Cependant, dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR), l'offre accrue viendra faire augmenter le taux d'inoccupation quelque peu cette année. Par la suite, les marchés locatifs devraient se détendre légèrement avec la forte augmentation de l'offre et le repli de l'immigration.

La hausse du nombre de logements vacants diminuera quelque peu la pression sur les loyers. Pour l'ensemble des marchés de l'Est, les loyers augmenteront un peu plus légèrement qu'en 2023 et 2024. Néanmoins, la demande soutenue des logements plus abordables et l'ajout de milliers de nouveaux appartements continueront de maintenir les loyers à des niveaux élevés.

Figure 2 : Les marchés locatifs de l'Est resteront sous pression malgré le ralentissement de la croissance démographique

Taux d'inoccupation (%), prévisions pour 2025 et moyenne sur 10 ans



Source : SCHL

La reprise des mises en chantier amorcée en 2024 se poursuivra

Après avoir été faibles en 2023, les mises en chantier ont commencé à se redresser en 2024 dans plusieurs marchés. Elles continueront d'évoluer à la hausse dans la plupart des grands marchés de l'Est en 2025.

En particulier, Montréal a connu une croissance de ses mises en chantier en 2024. La stabilisation des coûts de construction et l'amélioration des conditions de financement vont favoriser l'ouverture de nouveaux chantiers en 2025.

À Ottawa cependant, la croissance des mises en chantier d'habitations se stabilisera dès 2025. À court terme, les mises en chantier dans cette RMR resteront sensiblement aux mêmes niveaux qu'en 2023 et 2024.

Les mises en chantier diminueront légèrement en 2025 à Gatineau. Les capacités limitées de certaines infrastructures ainsi que les taux d'inoccupation élevés des logements locatifs neufs ralentiront la construction.

Dans l'ensemble des marchés de l'Est, on s'attend à ce que les logements locatifs continuent de représenter la majorité des nouvelles constructions. Les besoins sont grands, les promoteurs sont à l'affût des opportunités et plusieurs initiatives continuent de soutenir la création de nouveaux logements locatifs.

L'amélioration des conditions de financement permettra aux promoteurs de réaliser plusieurs projets d'immeubles locatifs. Cette tendance sera soutenue par la forte croissance des loyers, les faibles taux d'inoccupation et les initiatives en cours qui favorisent la densification.

La modération des taux hypothécaires et la progression des revenus des ménages devraient quelque peu stimuler la construction de maisons (individuelles, jumelées ou en rangée) dans certains marchés de l'Est. Les terrains disponibles demeurent toutefois rares et chers, ce qui limite la construction de faible densité. De plus, plusieurs municipalités mettent en place une réglementation qui favorise la densité.

Pour les ensembles de logements locatifs, le contexte restera favorable aux investisseurs immobiliers en 2025 dans l'Est. Cet élan du marché devrait ensuite s'essouffler en 2026 et en 2027 avec la fin de la baisse des taux hypothécaires et le ralentissement de la croissance démographique. Pour sa part, le marché des copropriétés devrait rester très faible dans tous les marchés de l'Est, car peu de projets sont annoncés en ce moment.

On s'attend à ce que le rebond des ventes se poursuive, soutenu par la baisse des taux d'intérêt

Dans les principaux marchés de l'Est, la baisse des taux d'intérêt a relancé le marché de la revente résidentielle en 2024. Grâce à la diminution de l'inflation et des taux d'intérêt, la capacité d'emprunt des ménages a commencé à s'accroître. Cette situation a stimulé le marché de la revente. Dans ce contexte, nous prévoyons que les ventes continueront de croître en 2025.

Dans les RMR où les ventes n'avaient pas autant diminué durant la période de hausses des taux d'intérêt, comme dans la RMR de Québec, l'augmentation des ventes sera plus modérée en 2025.

À moyen terme, la progression des ventes sera freinée par une croissance démographique ralentie dans l'ensemble des marchés. L'accession à la propriété restera difficile surtout dans les grands centres. L'augmentation des ventes et des prix devrait ralentir en 2026 et en 2027.

Les prix vont continuer à augmenter en 2025, pour ensuite se stabiliser

Les ventes progresseront un peu plus rapidement que l'offre. Alors, les conditions de marché vont demeurer tendues et favoriser la croissance des prix. Les principaux marchés de l'Est enregistreront en 2025 une hausse des prix similaire à celle de 2024.

Sur le reste de l'horizon de prévision, la croissance des prix sera variable selon le marché.

- À Québec et à Montréal, marchés les plus favorables aux vendeurs, l'augmentation des prix sera relativement importante.
- Gatineau et Ottawa, où le marché est moins tendu, connaîtront une croissance des prix plus modérée.
- Halifax enregistrera la hausse des prix la plus faible (autour de 2 %) notamment à cause de la réduction de l'immigration interprovinciale.

Nous ne prévoyons pas d'augmentation notable de l'abordabilité des logements dans les marchés de l'Est sur l'horizon prévisionnel. Le niveau des prix des propriétés restera un obstacle à l'accession à la propriété pour de nombreux ménages.

Risques auxquels les prévisions sont exposées

- Le marché locatif pourrait rester aussi serré que les deux dernières années si les nouvelles cibles d'immigration sont atteintes de façon plus graduelle.
- En 2026 et en 2027, le niveau des mises en chantier sera influencé entre autres par l'ampleur, la nature et la durée des tarifs douaniers qui seront imposés par les États-Unis. Selon l'impact de ces tarifs sur les économies régionales, l'emploi pourrait être plus ou moins touché, tout comme la confiance des entreprises et des consommateurs.

FAITS SAILLANTS

Ottawa

Principaux points à retenir

- Après deux années de baisse consécutives, le niveau des mises en chantier va demeurer stable à Ottawa en 2025. Le segment locatif continuera de représenter une part de plus en plus importante des nouvelles constructions. Les maisons en rangée demeureront populaires.
- La croissance démographique ralentira. Elle sera deux fois moins élevée que durant les deux dernières années. Avec l'accroissement du parc locatif, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation augmente légèrement.
- Le loyer moyen continuera de croître. Sa hausse s'expliquera par la faiblesse persistante des taux d'inoccupation et par la mise sur le marché de nouvelles unités à loyers élevés.

Nous prévoyons que la croissance de la population d'Ottawa ralentira à partir de 2025 et se stabilisera en 2026 et en 2027. Par suite des initiatives gouvernementales, l'immigration internationale diminuera au cours des prochaines années. Cette croissance démographique plus faible que les années passées, conjuguée à l'accroissement du parc locatif, fera légèrement augmenter le taux d'inoccupation.

Dans ce contexte, les hausses de loyers ralentiront de 2025 à 2027. Les conditions seront toutefois encore insuffisantes pour qu'il y ait une baisse des loyers. La hausse du loyer moyen s'expliquera également par la mise sur le marché de nouvelles unités à loyers élevés.

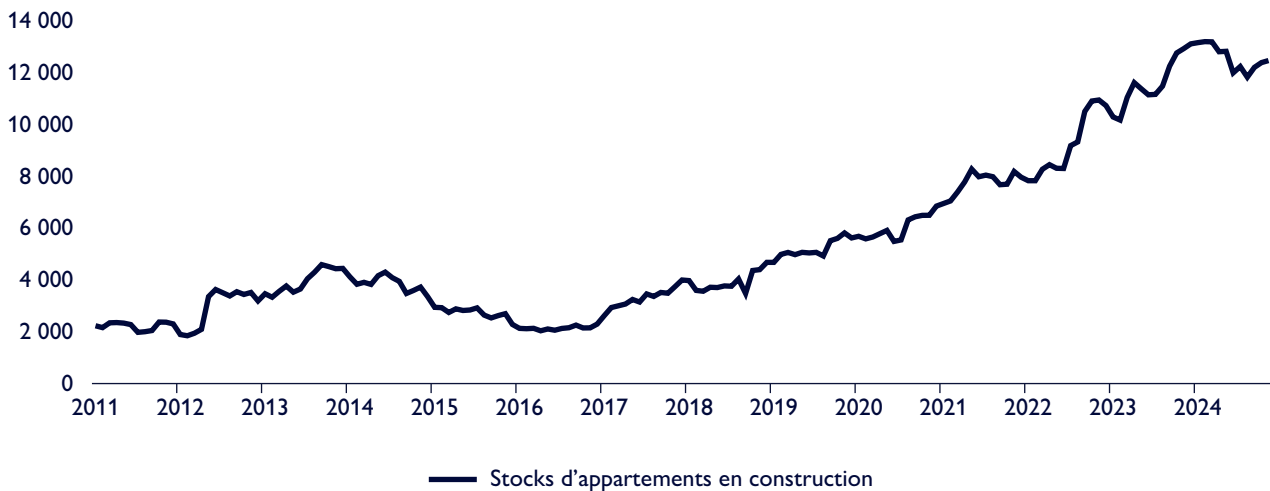
Les ventes devraient continuer leur croissance à Ottawa en 2025, après le creux de 2023, sous l'effet de la baisse des taux hypothécaires. Cependant, la faible expansion démographique, combinée au petit stock de propriétés à vendre, limitera cette augmentation des ventes. Dans un marché relativement équilibré entre vendeurs et acheteurs, le rebond modeste des prix amorcé en 2024 devrait se poursuivre cette année.

Nous prévoyons que les mises en chantier vont demeurer stables à Ottawa en 2025. La construction d'ensembles de logements collectifs devrait ralentir quelque peu, en partie à cause du nombre élevé d'appartements en construction (figure 3). La majorité de ces unités sont destinées au marché locatif où l'écoulement des logements neufs a ralenti récemment. Cette modération de l'activité invitera les promoteurs dans ce segment à la prudence.

Les mises en chantier de maisons devraient quant à elles être moins touchées par ce léger ralentissement, surtout dans les segments plus abordables (maisons jumelées ou en rangée, par exemple).

Néanmoins, on s'attend à une amélioration des mises en chantier après 2025, en partie grâce à un contexte réglementaire plus favorable. En effet, la Ville d'Ottawa favorise de plus en plus la densité, ce qui pourrait accélérer les mises en chantier à moyen et long terme.

Figure 3 : L'offre importante qui arrivera sur le marché limitera les mises en chantier en 2025 dans la RMR d'Ottawa
Stocks d'appartements en construction dans la RMR d'Ottawa



Source : SCHL

Gatineau

Principaux points à retenir

- Les mises en chantier devraient légèrement diminuer à Gatineau en 2025, après avoir connu en 2024 une de leurs meilleures années depuis 2015. Leur baisse sera due en partie aux capacités limitées des infrastructures.
- En 2025, le marché de la revente résidentielle continuera sur sa lancée amorcée en 2024, soutenu par une demande qui restera forte.
- Sur le marché locatif, la demande est forte. Le taux d'inoccupation restera faible bien que l'offre augmente avec l'achèvement des nouveaux ensembles résidentiels.

Après avoir connu une de ses meilleures années en 2024 (et en 2022), le volume des mises en chantier sera légèrement en baisse en 2025 à Gatineau. Pour 2026 et 2027, nous prévoyons que l'activité se stabilisera autour des niveaux de 2025.

L'amélioration des conditions de financement et certaines initiatives gouvernementales permettront à plusieurs projets d'immeubles locatifs de voir le jour. Par contre, certains facteurs auront un impact négatif sur les mises en chantier :

- les capacités limitées de certaines infrastructures permettant la construction de nouveaux logements;
- les taux d'inoccupation des logements locatifs neufs, plus élevés que ceux des logements moins récents.

Sur le marché locatif, l'ajout de nouvelles unités ne sera pas suffisant pour permettre une détente du marché à court et moyen terme. En effet, la demande reste forte,

surtout dans les gammes de loyers les moins élevées. Cette situation maintiendra le taux d'inoccupation stable, mais à de bas niveaux sur l'ensemble de l'horizon de prévision. Les loyers continueront ainsi d'augmenter.

La demande sera forte également sur le marché de la revente, en raison de la baisse des taux hypothécaires notamment. Nous prévoyons donc que la hausse de l'activité se poursuivra sur ce marché à Gatineau en 2025.

Dans ces circonstances, le prix moyen des propriétés augmentera légèrement à Gatineau en 2025, sous l'effet :

- de la demande persistante des acheteurs;
- des stocks limités sur le marché de la revente.

Montréal

Principaux points à retenir

- En 2025, les mises en chantier de logements dans la région de Montréal devraient augmenter pour une deuxième année d'affilée. La baisse des coûts de financement et les programmes incitatifs gouvernementaux vont continuer de stimuler le démarrage de nouveaux ensembles locatifs.
- La croissance des ventes amorcée en 2024 dans la région de Montréal va se poursuivre en 2025, soutenue par la croissance démographique récente, la baisse des taux d'intérêt et l'augmentation des revenus des ménages.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait monter au cours des prochaines années avec la hausse attendue des mises en chantier de logements locatifs et l'augmentation moins rapide de la population.

Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait augmenter pour une deuxième année d'affilée à Montréal en 2025. Les logements locatifs resteront le type d'habitation le plus construit. La stabilisation des coûts de construction, l'amélioration des conditions de financement et les programmes incitatifs gouvernementaux continueront de stimuler le démarrage de nouveaux ensembles locatifs en 2025.

Certaines municipalités de la grande région de Montréal veulent augmenter la densité et améliorer les processus d'approbation des projets. Ces changements pourraient aider à accélérer la cadence des mises en chantier au cours des prochaines années.

Pour leur part, les mises en chantier de copropriétés demeureront peu nombreuses à court terme, car il n'y a pas beaucoup de projets d'immeubles offrant des logements à vendre sur plan. En outre, la proportion d'unités vendues sur plan est faible.

Le marché du travail à Montréal a perdu un peu de son dynamisme dans la dernière année mais demeure néanmoins solide. La croissance de l'emploi et du revenu des ménages en 2025 devrait encore soutenir la hausse de la demande d'habitations.

Stimulé par la baisse des taux d'intérêt, la croissance démographique récente et la progression des revenus, le rythme des ventes de propriétés devrait continuer d'augmenter cette année. Puisque les ventes progressent un peu plus rapidement que l'offre, les conditions de marché vont demeurer tendues et favoriser la croissance des prix.

Cet élan du marché devrait ensuite s'essouffler en 2026 et en 2027. La croissance des ventes et des prix sera alors moins rapide, avec la fin de la baisse des taux hypothécaires et une croissance démographique plus modeste que 2025.

Avec l'accroissement du parc de logements locatifs, le marché locatif se détendra légèrement à Montréal en 2025. Cette tendance se poursuivra sur l'horizon de prévision avec la hausse attendue des mises en chantier de logements locatifs et le ralentissement de la croissance démographique.

Québec

Principaux points à retenir

- Les ventes continueront de croître à Québec en 2025, soutenues par un marché de l'emploi solide.
- Les mises en chantier seront en hausse en 2025 grâce à la vigueur de la construction de logements locatifs.
- Le marché locatif ne connaîtra pas de répit et demeurera tendu à Québec : l'offre restera insuffisante et la demande, robuste.

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a connu une année record du côté des ventes de logements en 2020 suivie de trois années de légère baisse durant la pandémie. Comme dans la plupart des marchés de l'Est, il y a eu une reprise des ventes en 2024. Cette tendance continuera en 2025. Comme ailleurs, la hausse des ventes est soutenue par

- la baisse des taux d'intérêt;
- la robustesse de l'emploi (la RMR de Québec enregistre un des taux de chômage les plus bas au pays).

La forte demande s'accompagnera d'une hausse soutenue des prix à cause d'une offre toujours limitée. Nous prévoyons que les prix vont continuer d'augmenter mais plus lentement que durant la pandémie.

Les mises en chantier devraient rester élevées à Québec en 2025. Comme dans les autres marchés de l'Est, les logements locatifs resteront le type d'habitation le plus construit. Cependant, les capacités limitées des infrastructures représentent un risque à la baisse pour les mises en chantier, surtout à Lévis.

Le marché locatif restera tendu malgré la légère hausse du taux d'inoccupation prévue au cours des prochaines années. En effet, la demande de logements locatifs demeure élevée. Celle-ci est en partie attribuable au bilan toujours positif de la migration des autres régions de la province vers la RMR de Québec. L'ajout de logements neufs sera toujours insuffisant pour que le marché se détende. En raison de ces taux d'inoccupation toujours faibles, les loyers poursuivront leur croissance.

Halifax

Principaux points à retenir

- Le volume des mises en chantier d'habitations augmentera à Halifax grâce à la baisse des taux d'intérêt et à la hausse des revenus des ménages. Les logements collectifs continueront de constituer la grande majorité des habitations mises en chantier.
- Les ventes vont croître, soutenues par une forte demande.

Les mises en chantier augmenteront à Halifax grâce aux conditions de financement favorables. Comme dans la plupart des marchés de l'Est, les mises en chantier d'ensembles de logements locatifs continueront de croître et de constituer la grande majorité du volume. En effet, les perspectives demeurent positives pour le démarrage de projets d'ensembles résidentiels locatifs, même si elles ne sont pas aussi robustes que ces deux dernières années.

Les mises en chantier de maisons (individuelles, jumelées ou en rangée) connaissent également un rebond à Halifax depuis quelques mois, après plusieurs trimestres de baisses importantes. Elles sont favorisées par la modération des taux hypothécaires et la progression des revenus. En effet, la rémunération des employés de la Nouvelle-Écosse, tous secteurs confondus, a nettement augmenté ces deux dernières années, ce qui favorise la demande.

L'arrivée de logements neufs sur le marché permettra au taux d'inoccupation de croître légèrement. Cependant, le principal risque sur le marché locatif est le retard dans l'achèvement des logements. En effet, le secteur de la construction est confronté à un manque de travailleurs et à une productivité plus faible que prévu. Ces facteurs pourraient limiter la croissance de l'offre.

Résumé des prévisions (Ottawa)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	2 784	1 535	1 515	1 300	1 800	1 200	2 000	1 100	2 200
Logements collectifs	8 695	7 710	6 379	5 700	6 600	5 800	6 800	6 100	6 800
Tous types de logements confondus	11 479	9 245	7 894	7 000	8 400	7 000	8 800	7 200	9 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	12 041	10 549	11 624 (P)	10 500	13 600	10 100	14 900	10 500	15 500
Prix MLS® moyen (\$)	720 285	683 129	692 400 (P)	701 000	734 000	696 000	769 000	715 000	790 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,1	2,1	2,6	2,9		3,1		3,1	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 625	1 698	1 880	1 960		2 040		2 120	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Gatineau)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	612	323	401	300	500	200	600	160	640
Logements collectifs	3 379	2 425	3 254	2 540	3 260	2 540	3 260	2 480	3 320
Tous types de logements confondus	3 991	2 748	3 655	2 840	3 760	2 740	3 860	2 640	3 960
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 771	4 042	4 584	4 800	5 400	3 900	5 900	3 200	6 200
Prix MLS® moyen (\$)	456 520	450 223	477 603	475 400	509 700	497 700	574 800	510 000	634 700
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	0,8	1,0	1,9	2,0		2,0		2,0	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 270	1 250	1 353	1 431		1 520		1 620	

 Sources : SCHL, Centris^{MD}

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

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Montréal)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 833	1 021	1 107	1 050	1 250	1 000	1 400	900	1 500
Logements collectifs	22 316	14 214	16 463	18 950	22 750	18 000	26 600	16 100	29 500
Tous types de logements confondus	24 149	15 235	17 570	20 000	24 000	19 000	28 000	17 000	31 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	42 460	36 321	43 742	45 400	51 800	45 000	55 200	43 400	56 000
Prix MLS® moyen (\$)	611 890	600 325	637 457	671 000	706 000	685 000	748 000	686 000	776 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	2,0	1,5	2,1	2,5		2,7		2,9	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 022	1 096	1 176	1 230		1 285		1 325	

 Sources : SCHL, Centris^{MD}

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

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Résumé des prévisions (Québec)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	912	542	589	630	970	540	860	460	740
Logements collectifs	7 378	4 467	6 316	5 220	7 780	5 300	7 700	5 370	7 630
Tous types de logements confondus	8 290	5 009	6 905	5 850	8 750	5 840	8 560	5 830	8 370
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 935	8 295	9 835	9 100	10 100	8 400	10 800	7 600	11 600
Prix MLS® moyen (\$)	354 988	367 755	409 193	408 000	428 300	491 100	527 700	581 700	640 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,5	0,9	0,9	1,0		1,3		1,5	
Loyer, 2 chambres (\$)	976	1 040	1 159	1 200		1 250		1 300	

 Sources : SCHL, Centris^{MD}

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

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Tableau des prévisions (Halifax)

	2022	2023	2024	2025 (P)		2026 (P)		2027 (P)	
				Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée	Croissance faible	Croissance élevée
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	775	619	816	750	950	775	1 000	800	1 100
Logements collectifs	2 612	4 186	4 265	3 750	5 000	3 775	5 350	3 950	5 750
Tous types de logements confondus	3 387	4 805	5 081	4 500	5 950	4 550	6 350	4 750	7 050
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 687	4 913	5 365 (P)	5 000	6 200	5 100	6 500	5 200	7 000
Prix MLS® moyen (\$)	539 353	553 388	580 000 (P)	563 000	605 000	566 000	634 000	569 000	651 000
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%)	1,0	1,0	2,1	2,5		2,7		3,0	
Loyer, 2 chambres (\$)	1 149	1 626	1 707	1 740		1 770		1 800	

Sources: SCHL, CREA

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

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 SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. Nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Suivez-nous sur [LinkedIn](#), [YouTube](#), [Instagram](#), [X](#) et [Facebook](#).

© 2025, 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.

70587 20241205-001A

Texte de remplacement et données pour les figures

Aperçu national

Figure 1 : L'incertitude est grande pour l'économie canadienne

Prévisions du PIB réel du Canada (billions de dollars canadiens)

Année	Données historiques	Scénario de faible croissance	Scénario de croissance moyenne	Scénario de forte croissance
T1 2020	2,211376			
T2 2020	1,968126			
T3 2020	2,146901			
T4 2020	2,187228			
T1 2021	2,224489			
T2 2021	2,221882			
T3 2021	2,266642			
T4 2021	2,307224			
T1 2022	2,326901			
T2 2022	2,348717			
T3 2022	2,362933			
T4 2022	2,359547			
T1 2023	2,382355			
T2 2023	2,387280			
T3 2023	2,383979			
T4 2023	2,388157			
T1 2024	2,400255			
T2 2024	2,413400			
T3 2024	2,419572			
T4 2024	2,426405	2,426415	2,426399	2,426401
T1 2025		2,418764	2,432226	2,433231
T2 2025		2,404570	2,442275	2,449507
T3 2025		2,391793	2,448714	2,463741
T4 2025		2,394622	2,457610	2,475688
T1 2026		2,410768	2,466910	2,487141
T2 2026		2,432687	2,477916	2,498638
T3 2026		2,455162	2,490658	2,511324
T4 2026		2,475962	2,504399	2,524827
T1 2027		2,494894	2,516895	2,538083
T2 2027		2,514308	2,529493	2,552134
T3 2027		2,531838	2,541050	2,564500
T4 2027		2,546902	2,552004	2,575506

Source: SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Figure 2 : La construction résidentielle ralentira au Canada, mais conservera sa vigueur historique

Mises en chantier selon le type de logement

Année	Maisons individuelles et jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
2000	103 714	15 247	32 692	
2001	107 909	15 166	39 658	
2002	138 958	18 482	47 594	
2003	136 871	20 343	61 212	
2004	143 468	22 067	67 896	
2005	133 940	22 134	69 407	
2006	135 671	20 963	70 761	
2007	133 349	23 281	71 713	
2008	105 853	20 868	84 335	
2009	86 773	13 908	48 400	
2010	105 560	19 857	64 513	
2011	94 962	19 447	79 541	
2012	97 942	20 976	95 909	
2013	89 437	19 993	78 493	
2014	88 922	21 448	78 959	
2015	79 172	21 611	94 752	
2016	84 919	22 653	90 343	
2017	89 134	28 046	102 583	
2018	76 932	23 510	112 401	
2019	65 887	25 147	117 651	
2020	71 421	23 508	122 951	
2021	95 392	28 594	147 212	
2022	84 076	29 735	148 038	
2023	64 056	25 223	150 988	
2024	64 974	25 466	154 927	
2025F				240 500
2026F				238 600
2027F				232 900

Source: SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 14 janvier 2025.

Marchés de la Colombie-Britannique

Figure 1: Les reventes dans la région métropolitaine de Vancouver augmenteront après avoir été inférieures à la moyenne pendant plusieurs années

Ventes selon le type de logement et prévisions médianes, RMR de Vancouver

Année	Maisons individuelles	Jumelés et maisons en rangée	Appartements	Moyenne des ventes totales (2014-2024)
2010	17 544	7 565	14 952	44 388
2011	20 307	7 789	14 674	44 388
2012	15 116	6 540	12 140	44 388
2013	16 551	7 323	13 336	44 388
2014	19 608	8 375	14 959	44 388
2015	25 344	10 813	19 660	44 388
2016	21 473	10 466	22 092	44 388
2017	16 964	10 336	22 290	44 388
2018	10 976	7 285	15 624	44 388
2019	11 967	7 833	15 325	44 388
2020	16 142	10 146	17 233	44 388
2021	21 235	13 741	26 918	44 388
2022	11 409	7 984	18 977	44 388
2023	10 799	7 807	17 272	44 388
2024	10 412	8 193	16 789	44 388
2025 (P)	12 052	8 918	18 314	44 388
2026 (P)	12 182	8 817	18 776	44 388
2027 (P)	12 108	9 482	19 814	44 388

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

Figure 2 : L'afflux de logements locatifs neufs tempérera le marché dans un proche avenir

Univers des logements destinés à la location et logements locatifs en construction

Année	% de l'univers en construction, Vancouver	% de l'univers en construction, Victoria
2010	0,8 %	0,4 %
2011	1,4 %	0,9 %
2012	1,3 %	1,2 %
2013	2,6 %	1,8 %
2014	3,0 %	1,3 %
2015	3,5 %	2,4 %
2016	6,6 %	4,6 %
2017	6,8 %	7,0 %
2018	7,6 %	9,9 %
2019	8,6 %	9,4 %
2020	8,6 %	8,3 %
2021	8,5 %	9,8 %
2022	11,5 %	13,6 %
2023	15,9 %	16,4 %
2024	17,2 %	14,3 %

Source: SCHL

Marchés des Prairies

Figure 1 : La croissance démographique dans les Prairies, moins dépendante des résidents non permanents qu'ailleurs, devrait être moins fortement touchée par les changements aux politiques

 Résidents non permanents en pourcentage de la population totale, au 1^{er} juillet 2024

Province	Proportion de résidents non permanents
Saskatchewan	3,5 %
Alberta	5,2 %
Manitoba	5,7 %
Ontario	8,5 %
Colombie-Britannique	9,3 %
Canada	7,30 %

Sources : Statistique Canada (tableaux 17-10-0005 et 17-10-0158) et SCHL (calculs)

Figure 2 : L'abordabilité relative des marchés des Prairies soutiendra la migration continue
 Prix de vente MLS® moyens par rapport à ceux de la RMR de Toronto

Année	Edmonton	Calgary	Regina	Saskatoon	Winnipeg
T1 2000	0,504507405	0,721969059	0,373181766	0,456832929	0,361801806
T2 2000	0,506881262	0,721839369	0,387707095	0,457695899	0,368197049
T3 2000	0,522337592	0,736303568	0,410601389	0,468583894	0,360023493
T4 2000	0,508770421	0,719899556	0,378250504	0,470595946	0,364883908
T1 2001	0,514861751	0,728118457	0,386968478	0,462231024	0,371375689
T2 2001	0,526529700	0,718320302	0,392929860	0,474764911	0,380564372
T3 2001	0,544662854	0,737636248	0,384602968	0,467883503	0,379110657
T4 2001	0,535575796	0,714538889	0,375424922	0,444596486	0,362348900
T1 2002	0,533065628	0,705199170	0,363161729	0,416551117	0,349691437
T2 2002	0,544361724	0,722078230	0,376865256	0,423209516	0,366824958
T3 2002	0,554067094	0,723825788	0,364423536	0,433869447	0,350178967
T4 2002	0,543376864	0,727812717	0,353361008	0,414694721	0,346637211
T1 2003	0,548527179	0,716504139	0,349936946	0,420143895	0,356700909
T2 2003	0,566366620	0,713891239	0,365919935	0,419715069	0,375185273
T3 2003	0,573378863	0,730415166	0,368402230	0,423512460	0,378842431
T4 2003	0,565614765	0,720091396	0,341637701	0,407019962	0,367109485
T1 2004	0,572381099	0,721239445	0,352265478	0,409176419	0,381972367
T2 2004	0,564455035	0,691863689	0,358514781	0,413142074	0,389306295
T3 2004	0,580605211	0,707526097	0,363862701	0,412504880	0,387991782
T4 2004	0,561100232	0,714201389	0,345676121	0,428121691	0,384812625
T1 2005	0,561708650	0,742275817	0,359613730	0,412013982	0,388096277
T2 2005	0,570506476	0,720443932	0,378407636	0,416825083	0,410573577
T3 2005	0,590210750	0,752646913	0,380432438	0,442806928	0,414707875
T4 2005	0,585212492	0,778834784	0,360289944	0,437287154	0,410968097
T1 2006	0,608250172	0,884881854	0,369634664	0,448227805	0,421143037
T2 2006	0,665235851	0,978823924	0,379702776	0,428177168	0,441706633
T3 2006	0,782862474	1,061786058	0,392058077	0,460526546	0,443167439
T4 2006	0,805750333	1,040974895	0,370922384	0,479788928	0,444133561
T1 2007	0,899366692	1,093199776	0,381594441	0,515161436	0,437568778
T2 2007	0,960603367	1,116372562	0,458359885	0,614165795	0,477959861
T3 2007	0,980229950	1,156153289	0,507929447	0,656477411	0,467019629
T4 2007	0,868219020	1,033110735	0,497432048	0,628533312	0,450582450
T1 2008	0,920093768	1,121073644	0,584958548	0,718462577	0,501038942
T2 2008	0,883309692	1,080254924	0,638030422	0,720506127	0,525567896
T3 2008	0,918946266	1,102945485	0,650185008	0,723936066	0,523470561
T4 2008	0,900276762	1,084531894	0,651727262	0,717222043	0,517219820

(suite)

Année	Edmonton	Calgary	Regina	Saskatoon	Winnipeg
T1 2009	0,889994302	1,054815717	0,663279670	0,713433845	0,556460803
T2 2009	0,836328555	0,993090281	0,643636795	0,666702023	0,533543453
T3 2009	0,841761765	1,011124472	0,625511416	0,665799497	0,523296353
T4 2009	0,789045244	0,978441987	0,594743742	0,637031165	0,495511931
T1 2010	0,784591735	0,948292578	0,605621398	0,628509285	0,515097782
T2 2010	0,791763112	0,960541335	0,605242814	0,636461408	0,536409566
T3 2010	0,796098365	0,973621309	0,630924720	0,675512787	0,532673687
T4 2010	0,738910030	0,915062865	0,610733456	0,643242172	0,526495458
T1 2011	0,726904466	0,907902761	0,616950005	0,622708030	0,523034326
T2 2011	0,705047621	0,888325032	0,602502970	0,617441594	0,509857658
T3 2011	0,734127797	0,899962507	0,613338623	0,638327833	0,517309780
T4 2011	0,695805661	0,864722092	0,612604605	0,637940376	0,525291326
T1 2012	0,685630225	0,836703517	0,597883523	0,611143330	0,497768141
T2 2012	0,686298670	0,844247416	0,621057112	0,614390886	0,508633054
T3 2012	0,703108041	0,860388387	0,643424838	0,641231436	0,512290262
T4 2012	0,690025759	0,871406307	0,624900811	0,638852378	0,529964231
T1 2013	0,687674163	0,876209907	0,619909529	0,622176227	0,520978284
T2 2013	0,675816420	0,840215800	0,604648547	0,625463721	0,511934420
T3 2013	0,689629667	0,866576694	0,610751393	0,614788539	0,504370186
T4 2013	0,650170039	0,851276088	0,587499556	0,596346450	0,514045285
T1 2014	0,661598115	0,853443629	0,586642553	0,607570592	0,491811639
T2 2014	0,654932467	0,824925420	0,556549758	0,582780299	0,488488861
T3 2014	0,667998685	0,847923577	0,577025102	0,591863491	0,480798277
T4 2014	0,647853947	0,815810307	0,556484065	0,587684424	0,467092465
T1 2015	0,628084079	0,773482726	0,526295607	0,566772511	0,457377066
T2 2015	0,600295815	0,740597584	0,509107458	0,530960059	0,447023692
T3 2015	0,615591446	0,755304586	0,515960667	0,543240231	0,453217667
T4 2015	0,598454699	0,731832731	0,498278298	0,532190321	0,431576511
T1 2016	0,543763723	0,679494412	0,480415628	0,489265055	0,416228045
T2 2016	0,514658491	0,641659875	0,443163660	0,444894260	0,390724198
T3 2016	0,525278873	0,658142719	0,439410254	0,471257871	0,388754620
T4 2016	0,487731283	0,626361273	0,399677620	0,427395466	0,367502725
T1 2017	0,424716231	0,545305766	0,358447379	0,375863782	0,331010078
T2 2017	0,448496622	0,569106966	0,377729484	0,383540086	0,349089211
T3 2017	0,507272122	0,627415835	0,430405855	0,418886228	0,390719894
T4 2017	0,485455464	0,604524121	0,397114331	0,413333421	0,384799690
T1 2018	0,482551255	0,621098997	0,395339445	0,411934220	0,385937303
T2 2018	0,472834542	0,599759449	0,392099956	0,398767763	0,382593099

(suite)

Année	Edmonton	Calgary	Regina	Saskatoon	Winnipeg
T3 2018	0,478520868	0,607896229	0,391329229	0,396914891	0,382014244
T4 2018	0,461629317	0,578672269	0,378548448	0,405629307	0,377888743
T1 2019	0,456722269	0,589239782	0,381862864	0,397493260	0,382446636
T2 2019	0,444045729	0,556322625	0,366601141	0,387887419	0,377042648
T3 2019	0,450276772	0,556430630	0,376755779	0,387994978	0,365595202
T4 2019	0,425108427	0,527364672	0,343589495	0,373391035	0,354256628
T1 2020	0,394764994	0,502548692	0,343144573	0,351809341	0,335182506
T2 2020	0,403212026	0,498553546	0,343776210	0,364186913	0,352393265
T3 2020	0,398251832	0,493992445	0,329838818	0,355353331	0,341469461
T4 2020	0,400915454	0,485366470	0,311548695	0,345638234	0,341213961
T1 2021	0,369560679	0,474556873	0,293036758	0,324998434	0,322202736
T2 2021	0,368350141	0,467473968	0,311085569	0,325476513	0,326546529
T3 2021	0,358048413	0,448733689	0,306076456	0,313708271	0,317910037
T4 2021	0,334397045	0,426607757	0,275527577	0,311174585	0,303698111
T1 2022	0,317533448	0,422739062	0,247873152	0,274604080	0,296605429
T2 2022	0,345970854	0,444255019	0,278323111	0,299614427	0,336063817
T3 2022	0,361782086	0,469727459	0,298812794	0,331479925	0,337493706
T4 2022	0,348806011	0,474314190	0,272668322	0,317029484	0,325061873
T1 2023	0,338220747	0,486920709	0,276856455	0,322481184	0,318584834
T2 2023	0,343815983	0,477992545	0,277975233	0,311877508	0,321239926
T3 2023	0,352853289	0,493368765	0,283460553	0,319774394	0,338170840
T4 2023	0,345381826	0,504950594	0,269709823	0,330315828	0,328353783
T1 2024	0,370046552	0,550273668	0,281978753	0,334752995	0,344208048
T2 2024	0,370092429	0,545042788	0,294949359	0,331014416	0,343664698
T3 2024	0,391856703	0,570371877	0,312713937	0,355292860	0,354987318

Source : Association canadienne de l'immobilier (MLS®)

Figure 3 : La croissance de la population active a beaucoup fait croître l'emploi et le chômage dans la plupart des marchés des Prairies, sauf à Saskatoon

Variation annuelle en pourcentage selon la composante de la population active, 2023 à 2024

	Population active	Emploi à temps plein	Emploi à temps partiel	Chômage	Population inactive
Edmonton	3 %	2 %	-1 %	25 %	12 %
Calgary	6 %	3 %	10 %	33 %	3 %
Regina	4 %	-1 %	21 %	36 %	6 %
Saskatoon	5 %	6 %	-1 %	6 %	3 %
Winnipeg	4 %	2 %	9 %	17 %	6 %
Canada	3 %	1 %	3 %	21 %	5 %

Source : Statistique Canada (tableaux 14-10-0385 et 14-10-0393)

Figure 4 : Le taux de croissance des loyers ralentira et correspondra davantage qu'en 2024 aux taux d'inoccupation, qui devraient augmenter.

Taux d'inoccupation et variation en % des loyers moyens, logements de 2 chambres destinés à la location, 1990 à 2024

Taux d'inoccupation des loyers (2 chambres)	Croissance des loyers (2 chambres)	Taux d'inoccupation des loyers (2 chambres)	Croissance des loyers (2 chambres)	Taux d'inoccupation des loyers (2 chambres)	Croissance des loyers (2 chambres)	Taux d'inoccupation des loyers (2 chambres)	Croissance des loyers (2 chambres)
2 %		2 %	4 %	0 %	14 %	10 %	-1 %
4 %	3 %	1 %	3 %	1 %	10 %	9 %	0 %
6 %	-1 %	1 %	10 %	1 %	6 %	6 %	2 %
6 %	-2 %	2 %	6 %	1 %	6 %	6 %	2 %
5 %		4 %	2 %	1 %	5 %	5 %	1 %
4 %	1 %	6 %	1 %	2 %	4 %	3 %	3 %
2 %	2 %	5 %	1 %	3 %	3 %	2 %	9 %
1 %	7 %	1 %	11 %	5 %	0 %	2 %	7 %
1 %	14 %	1 %	19 %	5 %	-	5 %	-
2 %	2 %	3 %	9 %	6 %	1 %	5 %	2 %
1 %	1 %	5 %	-2 %	7 %	0 %	4 %	3 %
1 %	6 %	4 %	1 %	6 %	0 %	4 %	1 %
3 %	3 %	3 %	1 %	7 %	1 %	4 %	1 %
5 %	-	2 %	4 %	6 %	-	4 %	1 %
5 %	-	1 %	6 %	3 %	3 %	5 %	1 %
2 %	1 %	2 %	6 %	1 %	8 %	5 %	1 %
1 %	19 %	5 %	2 %	2 %	9 %	3 %	2 %
2 %	15 %	7 %	-3 %	8 %	-	2 %	1 %
2 %	5 %	7 %	-1 %	6 %	2 %	1 %	2 %
6 %	-4 %	5 %	1 %	4 %	1 %	1 %	2 %
4 %	-3 %	5 %	1 %	2 %	1 %	1 %	5 %
2 %	2 %	7 %	-	2 %	1 %	1 %	2 %
1 %	6 %	7 %	0 %	1 %	2 %	1 %	3 %
1 %	7 %	4 %	2 %	1 %	4 %	1 %	3 %
2 %	6 %	2 %	6 %	1 %	5 %	2 %	4 %
6 %	-	3 %	7 %	1 %	4 %	1 %	4 %
8 %	-7 %	3 %	-	1 %	3 %	1 %	5 %
7 %	-1 %	5 %	1 %	2 %	2 %	1 %	4 %
4 %	2 %	3 %	1 %	3 %	4 %	2 %	4 %
4 %	2 %	3 %	1 %	4 %	1 %	3 %	5 %
6 %	0 %	3 %	-	5 %	1 %	2 %	4 %
5 %	-	2 %	1 %	7 %	0 %	3 %	3 %
2 %	6 %	1 %	2 %	5 %	1 %	3 %	2 %
1 %	14 %	1 %	4 %	4 %	4 %	3 %	4 %
5 %	9 %	1 %	4 %	1 %	14 %	3 %	4 %
1 %	-	1 %	3 %	2 %	20 %	3 %	3 %
2 %	4 %	1 %	3 %	2 %	8 %	3 %	3 %
4 %	3 %	2 %	3 %	3 %	4 %	5 %	3 %
6 %	1 %	2 %	1 %	3 %	3 %	3 %	2 %
9 %	-2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	4 %
10 %	-1 %	2 %	1 %	3 %	4 %	2 %	5 %
8 %	-	3 %	1 %	3 %	4 %		
4 %	2 %	3 %	2 %	6 %	1 %		
2 %	6 %	1 %	6 %	12 %	-1 %		

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Marchés du centre

Figure 1 : Le potentiel de croissance est grand pour les ventes MLS® de logements existants

Rapport ventes MLS®-population, périodes annuelles, Ontario

	Ventes MLS®-population	Moyenne sur 10 ans
2015	1,59 %	1,4 %
2016	1,74 %	1,4 %
2017	1,55 %	1,4 %
2018	1,34 %	1,4 %
2019	1,45 %	1,4 %
2020	1,56 %	1,4 %
2021	1,87 %	1,4 %
2022	1,25 %	1,4 %
2023	1,06 %	1,4 %
2024	1,06 %	1,4 %
2025 (P)	1,15 %	

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada (tableau 17-10-0005) et SCHL (calculs)

Figure 2 : Pour les acheteurs potentiels de la RGT, l'offre et le choix sont abondants sur le marché

Inscriptions courantes en décembre, région du Grand Toronto

Année	Logements avec entrée privée (maisons individuelles, jumelées ou en rangée)	Appartements en copropriété
2015	4 844	4 216
2016	2 878	1 822
2017	10 139	2 627
2018	8 946	2 351
2019	5 691	1 660
2020	3 545	4 294
2021	1 719	1 488
2022	5 199	3 430
2023	5 775	4 521
2024	9 052	6 237

Sources : Toronto Regional Real Estate Board et SCHL (calculs)

Figure 3 : L'Ontario pourrait connaître un exode de résidents non permanents

Nombre de résidents non permanents ayant quitté chaque province au troisième trimestre

Year	Québec	Ontario	Alberta	Colombie-Britannique
T3 2022	28 596	49 836	8 080	26 764
T3 2023	27 739	55 750	7 986	27 960
T3 2024	42 416	116 484	16 977	47 335

Source : Statistique Canada (tableau 17-10-0040-01)

Principaux marchés de l'Est

Figure 1 : La croissance du nombre de résidents non permanents au Québec a légèrement ralenti en 2024

Estimation trimestrielle de la variation du nombre de résidents non permanents au Québec

Trimestre	Titulaires de permis de travail et/ou d'études	Autres
T4 2021	15 220	-1 416
T1 2022	-4 095	897
T2 2022	-1 800	5 057
T3 2022	15 384	10 260
T4 2022	22 208	12 347
T1 2023	9 928	14 782
T2 2023	14 630	8 141
T3 2023	31 870	10 310
T4 2023	38 849	15 226
T1 2024	17 059	15 968
T2 2024	23 158	15 326
T3 2024	23 129	13 834
T4 2024	14 964	11 450

Source : Statistique Canada (tableau 17-10-0121-01)

Figure 2 : Les marchés locatifs de l'Est resteront sous pression malgré le ralentissement de la croissance démographique

Taux d'inoccupation (%), prévisions pour 2025 et moyenne sur 10 ans

	Prévisions pour 2025	Moyenne sur 10 ans
RMR de Halifax	2,5	2,1
RMR de Québec	1,0	2,9
RMR de Montréal	2,5	2,7
RMR d'Ottawa-Gatineau (partie du Qc)	2,0	3,2
RMR d'Ottawa-Gatineau (partie de l'Ont.)	2,9	2,6

Source: SCHL

Figure 3 : L'offre importante qui arrivera sur le marché limitera les mises en chantier en 2025 dans la RMR d'Ottawa

Stocks d'appartements en construction dans la RMR d'Ottawa

Date	Stocks d'appartements en construction	Date	Stocks d'appartements en construction	Date	Stocks d'appartements en construction	Date	Stocks d'appartements en construction
Janv. 2011	2 233	Nov. 2013	4 431	Sept. 2016	2 258	Juil. 2019	5 061
Févr. 2011	2 161	Déc. 2013	4 443	Oct. 2016	2 148	Août 2019	4 922
Mars 2011	2 346	Janv. 2014	4 119	Nov. 2016	2 152	Sept. 2019	5 512
Avr. 2011	2 356	Févr. 2014	3 832	Déc. 2016	2 298	Oct. 2019	5 600
Mai 2011	2 335	Mars 2014	3 906	Janv. 2017	2 623	Nov. 2019	5 810
Juin 2011	2 278	Avr. 2014	3 826	Févr. 2017	2 935	Déc. 2019	5 617
Juil. 2011	1 979	Mai 2014	4 162	Mars 2017	3 002	Janv. 2020	5 680
Août 2011	2 004	Juin 2014	4 300	Avr. 2017	3 070	Févr. 2020	5 581
Sept. 2011	2 049	Juil. 2014	4 086	Mai 2017	3 246	Mars 2020	5 653
Oct. 2011	2 376	Août 2014	3 943	Juin 2017	3 147	Avr. 2020	5 781
Nov. 2011	2 370	Sept. 2014	3 477	Juil. 2017	3 459	Mai 2020	5 907
Déc. 2011	2 304	Oct. 2014	3 593	Août 2017	3 363	Juin 2020	5 483
Janv. 2012	1 894	Nov. 2014	3 723	Sept. 2017	3 516	Juil. 2020	5 540
Févr. 2012	1 848	Déc. 2014	3 356	Oct. 2017	3 486	Août 2020	6 311
Mars 2012	1 945	Janv. 2015	2 943	Nov. 2017	3 738	Sept. 2020	6 432
Avr. 2012	2 095	Févr. 2015	2 930	Déc. 2017	3 996	Oct. 2020	6 487
Mai 2012	3 356	Mars 2015	2 745	Janv. 2018	3 973	Nov. 2020	6 490
Juin 2012	3 629	Avr. 2015	2 884	Févr. 2018	3 595	Déc. 2020	6 843
Juil. 2012	3 506	Mai 2015	2 822	Mars 2018	3 563	Janv. 2021	6 943
Août 2012	3 381	Juin 2015	2 840	Avr. 2018	3 717	Févr. 2021	7 043
Sept. 2012	3 545	Juil. 2015	2 922	Mai 2018	3 705	Mars 2021	7 388
Oct. 2012	3 439	Août 2015	2 644	Juin 2018	3 768	Avr. 2021	7 773
Nov. 2012	3 516	Sept. 2015	2 535	Juil. 2018	3 756	Mai 2021	8 268
Déc. 2012	3 190	Oct. 2015	2 625	Août 2018	4 036	Juin 2021	7 975
Janv. 2013	3 467	Nov. 2015	2 698	Sept. 2018	3 478	Juil. 2021	8 037
Févr. 2013	3 332	Déc. 2015	2 284	Oct. 2018	4 362	Août 2021	7 976
Mars 2013	3 560	Janv. 2016	2 132	Nov. 2018	4 396	Sept. 2021	7 668
Avr. 2013	3 766	Févr. 2016	2 119	Déc. 2018	4 676	Oct. 2021	7 687
Mai 2013	3 527	Mars 2016	2 134	Janv. 2019	4 675	Nov. 2021	8 177
Juin 2013	3 649	Avr. 2016	2 039	Févr. 2019	4 982	Déc. 2021	7 956
Juil. 2013	4 046	Mai 2016	2 109	Mars 2019	5 058	Janv. 2022	7 822
Août 2013	4 296	Juin 2016	2 061	Avr. 2019	4 973	Févr. 2022	7 822
Sept. 2013	4 589	Juil. 2016	2 130	Mai 2019	5 062	Mars 2022	8 264
Oct. 2013	4 514	Août 2016	2 157	Juin 2019	5 039	Avr. 2022	8 440

(suite)

Date	Stocks d'appartements en construction
Mai 2022	8 301
Juin 2022	8 293
Juil. 2022	9 174
Août 2022	9 316
Sept. 2022	10 491
Oct. 2022	10 893
Nov. 2022	10 932
Déc. 2022	10 717
Janv. 2023	10 279
Févr. 2023	10 159
Mars 2023	11 030
Avr. 2023	11 600
Mai 2023	11 362
Juin 2023	11 132
Juil. 2023	11 149
Août 2023	11 466
Sept. 2023	12 235
Oct. 2023	12 745
Nov. 2023	12 912
Déc. 2023	13 095
Janv. 2024	13 142
Févr. 2024	13 181
Mars 2024	13 173
Avr. 2024	12 792
Mai 2024	12 808
Juin 2024	11 978
Juil. 2024	12 221
Août 2024	11 812
Sept. 2024	12 189
Oct. 2024	12 373
Nov. 2024	12 452

Source: SCHL