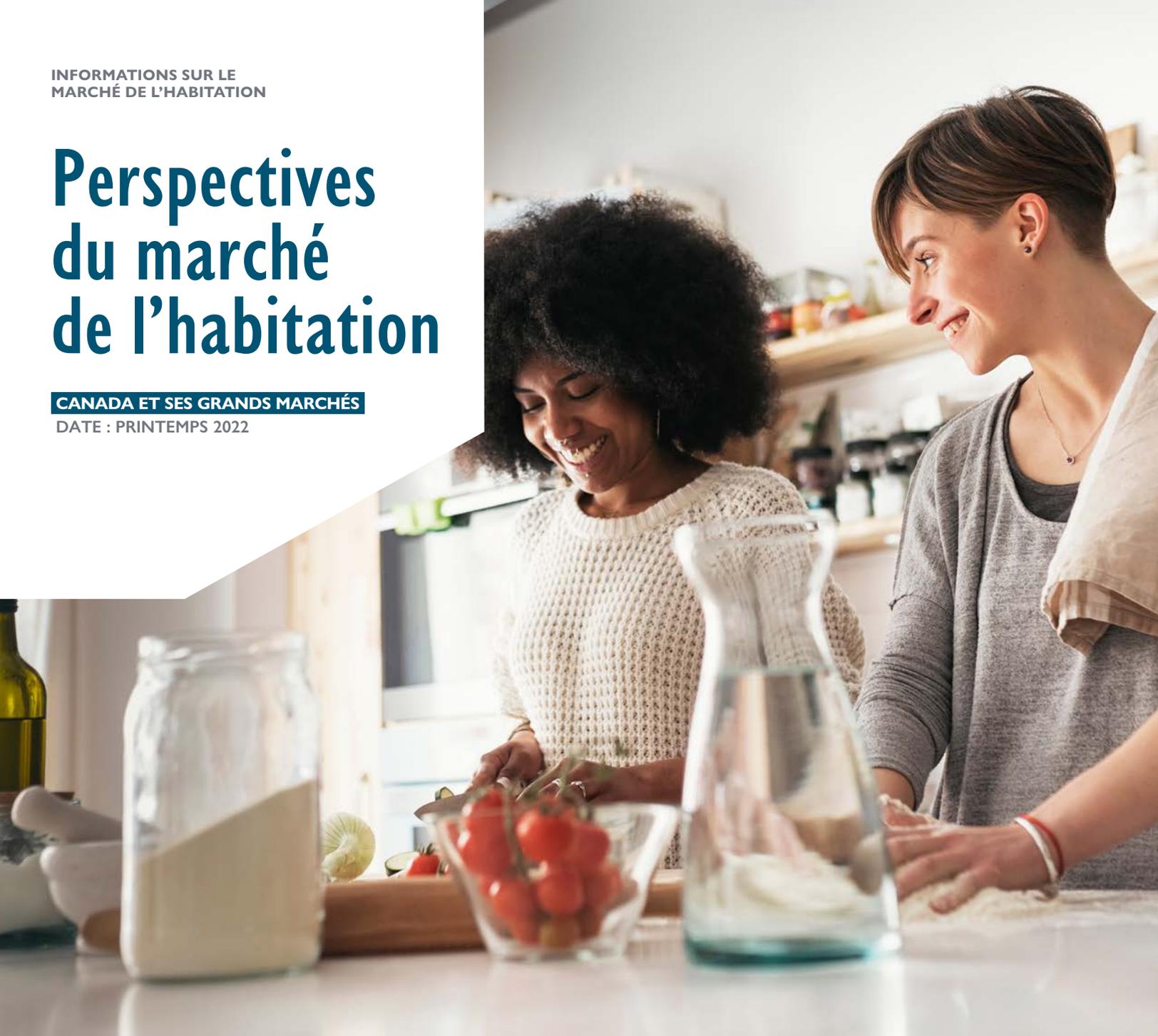


Perspectives du marché de l'habitation

CANADA ET SES GRANDS MARCHÉS

DATE : PRINTEMPS 2022



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

Cette publication présente une analyse prospective des marchés de l'habitation du Canada. Publiée chaque année, elle permet de prévoir les tendances émergentes sur les marchés du neuf et de la revente à l'échelle nationale et métropolitaine. Les PMH comprennent des prévisions pour d'importantes variables du marché de l'habitation, comme les mises en chantier, les prix et les reventes. Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation



« Nous étudions les facteurs qui déterminent les prix des habitations pour pouvoir influencer les politiques en vue d'améliorer l'abordabilité des logements tout en évitant les approches susceptibles d'aggraver les problèmes liés à l'abordabilité à moyen et à long terme. La communication des résultats de nos recherches et de nos analyses permet à la SCHL de se positionner comme un chef de file éclairé, un rôle que la population canadienne et les parties prenantes du secteur de l'habitation s'attendent à nous voir jouer. »



Bob Dugan,
économiste en chef

« Les marchés de l'habitation sont locaux. Ils ont souvent en commun des enjeux plus généraux, comme l'offre, dont l'ampleur et les facteurs peuvent toutefois varier considérablement d'un bout à l'autre du pays. Mon objectif est de rendre plus claires et compréhensibles les dynamiques de marché, de montrer comment elles favorisent ou entravent l'atteinte des objectifs en matière d'abordabilité du logement, et de fournir un leadership éclairé sur l'économie du logement aux intervenants du secteur de l'habitation. »



Aled ab Iorwerth,
économiste en
chef adjoint

« Les marchés de l'habitation sont locaux, mais leurs principaux moteurs vont bien au-delà. Les conditions macroéconomiques et financières, la démographie, l'emploi et le revenu peuvent tous avoir des répercussions sur notre système de logement. Quelle est l'incidence du profil démographique du Canada sur les besoins actuels et futurs en matière de logement? Comment la dynamique du revenu et de la richesse des ménages met-elle à l'épreuve les ménages qui sont les plus en situation de vulnérabilité? La compréhension de ces questions est essentielle afin de veiller à ce que tout le monde au Canada puisse se payer un logement qui répond à ses besoins. »



Patrick Perrier,
économiste en
chef adjoint

Notre économiste en chef et nos économistes en chef adjoints

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

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



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



Cliquez sur un lien pour
accéder au contenu correspondant.

5 Aperçu national

9 Victoria

12 Vancouver

15 Edmonton

18 Calgary

21 Regina

24 Saskatoon

27 Winnipeg

30 Toronto

33 Hamilton

36 London

**39 Kitchener-Cambridge-
Waterloo**

42 St. Catharines-Niagara

45 Windsor

48 Ottawa

51 Gatineau

54 Montréal

57 Québec

59 Halifax

62 Annexe A

62 Annexe B



L'UTILISATION DE FOURCHETTES DE PRÉVISIONS

Toutes les analyses et prévisions de la SCHL sur les conditions du marché sont établies à l'aide de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs actuellement disponibles. Pour tenir compte des nombreuses sources d'incertitude, les fourchettes de prévision sont intégrées. Elles sont fondées sur les erreurs de prévision historiques et l'évaluation des incertitudes actuelles. En tenant compte de ces sources d'incertitude, les fourchettes de prévisions offrent aux lecteurs des perspectives plus réalistes.

« Selon nos prévisions, la croissance des prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations diminueront par rapport à leurs sommets récents mais demeureront élevées en 2022. L'amélioration des niveaux de l'emploi et de l'immigration devrait être un facteur clé à mesure que les restrictions liées à la pandémie continueront de s'assouplir. En 2023 et 2024, la croissance des prix se rapprochera des moyennes à long terme, et les ventes et les mises en chantier devraient demeurer supérieures aux moyennes sur 5 et 10 ans. La croissance des prix devrait continuer d'être plus importante dans les marchés où le nombre d'inscriptions est déjà faible, notamment ceux de Vancouver, de Toronto et de Montréal. »

—*Bob Dugan*
Économiste en chef

Faits saillants

Selon nos prévisions, la croissance des prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations diminueront par rapport à leurs sommets récents mais demeureront élevées en 2022. La forte croissance du produit intérieur brut (PIB), la hausse de l'emploi et le solde migratoire soutiendront la demande.

En 2023 et 2024, la croissance des prix ralentira, mais les ventes et les mises en chantier demeureront supérieures aux moyennes à long terme. L'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants diminuera, et la croissance des prix devrait dépasser la croissance des revenus. L'abordabilité des logements locatifs devrait également diminuer, en raison de l'augmentation de la demande et de la faiblesse des stocks sur le marché locatif.

La croissance des prix devrait continuer d'être plus importante dans les marchés où le nombre d'inscriptions est déjà faible, notamment ceux de Vancouver, de Toronto et de Montréal.

Les contraintes de l'offre qui limitent la construction continueront de peser sur le marché dans les grands centres, surtout à Vancouver et à Toronto, ce qui montre que l'offre de logements est un facteur déterminant dans l'abordabilité des logements.

Des risques importants pèsent sur les perspectives, notamment :

- un ralentissement de la croissance de l'offre de logements, qui se traduirait par une croissance des prix plus rapide que prévu;
- une intensification des pressions inflationnistes et des hausses accrues de taux d'intérêt, qui affaibliraient les mises en chantier et les ventes et feraient ralentir la croissance des prix;
- une recrudescence des taux d'infection à la COVID-19 et le rétablissement des restrictions, qui limiteraient également la croissance de la demande et des prix.

Aperçu national

Contexte national de l'économie et du secteur de l'habitation

Le présent rapport fournit des projections sur les marchés de l'habitation du Canada et des 18 plus grands centres urbains du pays pour la période allant jusqu'à la fin de 2024.

Examen des tendances de l'économie et du marché de l'habitation en 2021

Le repli de la demande de logements causé par la pandémie au début de 2020 a laissé place à une forte reprise au début de 2021. Les ventes et les mises en chantier d'habitations ont atteint de nouveaux sommets au premier trimestre de 2021, et la croissance des prix des logements au Canada a établi un nouveau record national en 2021 (tableau 1). Dans la plupart des marchés, cette vigueur s'explique en grande partie par :

- l'augmentation de la croissance du PIB et de l'emploi avec l'assouplissement des restrictions imposées au début de la pandémie;
- les faibles taux hypothécaires et le niveau élevé de l'aide gouvernementale d'urgence;
- la demande refoulée qui s'est accumulée pendant les premiers mois de la pandémie.

Dans plusieurs grands marchés, dont Vancouver, Toronto et Montréal, la croissance des prix reflète également une forte demande dans le segment des maisons individuelles de plus haute gamme. Cette demande est attribuable aux ménages aisés qui étaient à la recherche d'un logement plus grand pour faire du télétravail ou qui souhaitaient s'isoler davantage que ce que leur permettaient les logements collectifs. La forte croissance des prix des logements dans de nombreux marchés a aussi continué d'être alimentée par le très faible nombre d'inscriptions. La hausse du coût des matériaux et la pénurie de main-d'œuvre ont également eu une influence dans certains marchés, notamment ceux de Vancouver et de Toronto.

La croissance des prix a ralenti par rapport aux sommets atteints en 2021, mais elle demeure élevée, principalement en raison de la faiblesse persistante des inscriptions. Le niveau des ventes et des mises en chantier d'habitations a aussi diminué par rapport aux sommets de 2021, mais il reste élevé. La forte demande reflète les tendances économiques et démographiques généralement plus favorables. Quant au ralentissement observé par rapport aux sommets de 2021, il s'explique surtout par :

- la satisfaction d'une partie de la demande refoulée;
- la multiplication des obstacles à l'accession à la propriété, attribuables aux prix élevés et à une légère hausse des taux hypothécaires.

La demande de logements locatifs s'est redressée par rapport aux creux de 2020. Sa hausse reflète la reprise de l'emploi chez les jeunes et le redressement du nombre d'immigrants – deux groupes démographiques importants pour le marché locatif. Elle a permis aux taux d'inoccupation de se stabiliser en 2021 à des niveaux conformes aux moyennes à long terme. La croissance des loyers a ralenti, mais elle a continué de dépasser la progression des revenus. Par conséquent, les logements locatifs sont devenus moins abordables.

Économie, démographie et offre de logements : principaux facteurs qui sous-tendent les perspectives pour 2022-2024

Même si la croissance du PIB et de l'emploi devrait ralentir en 2022 par rapport à 2021, elle demeurera forte. De plus, il est prévu que le solde de la migration internationale augmentera en 2022. La conjoncture économique devrait donc se traduire par un nombre élevé de ventes et de mises en chantier d'habitations en 2022. La demande accrue, combinée à la faiblesse des inscriptions, devrait continuer de stimuler la croissance des prix.

En outre, les contraintes de l'offre qui limitent la construction continueront de peser sur le marché des grands centres que sont Vancouver et Toronto. L'offre est un facteur déterminant dans l'abordabilité des logements, surtout dans des centres comme Toronto où les taux de réactivité de l'offre sont traditionnellement faibles.

Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires devraient augmenter sous l'effet du resserrement de la politique monétaire visant à ramener les taux d'inflation élevés actuels aux niveaux ciblés. La hausse des taux aura peu d'impact sur la demande de logements et la croissance des prix en 2022. Ce sera particulièrement le cas dans des centres comme Vancouver, Toronto et Montréal, où l'effet des conditions serrées du marché de la revente l'emportera, dans un premier temps, sur la majoration des taux hypothécaires.

Au cours de l'année 2023, les hausses des taux hypothécaires ramèneront graduellement l'activité économique vers son niveau « potentiel ». Une économie qui fonctionne à son niveau potentiel signifie une croissance économique stable qui ne fait pas dévier l'inflation de la cible. Les marchés de l'habitation devraient se mettre au diapason de ces conditions plus durables en 2023 et en 2024.

Perspectives du marché de l'habitation pour 2022-2024

En 2022, les ventes de logements et le rythme d'augmentation des prix demeureront élevés par rapport aux moyennes à long terme, mais ils diminueront par rapport à leurs sommets respectifs de 2021.

Ces tendances à la baisse se poursuivront en 2023 et en 2024, car la hausse des taux hypothécaires et la baisse de l'abordabilité du logement auront un effet modérateur sur la demande. Ainsi, d'ici la fin de 2023 ou le début de 2024, les ventes de logements et la croissance des prix correspondront davantage aux moyennes historiques.

Les prix se maintiendront à un niveau élevé, car leur taux de croissance demeurera positif. Il en résultera des pressions accrues sur l'abordabilité de l'accession à la propriété.

Les mises en chantier d'habitations diminueront également par rapport aux sommets atteints en 2021. Toutefois, elles demeureront davantage au-dessus de la moyenne historique que les ventes de logements. La construction résidentielle devrait être soutenue par la hausse des prix ainsi que par l'augmentation des revenus et de la population.

Les récentes tendances du marché locatif devraient également se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel. Les pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les pressions à la hausse sur les loyers moyens continueront vraisemblablement de réduire l'abordabilité sur ce marché.

Risques à la hausse pesant sur les perspectives

- Un essor de la consommation attribuable à l'amélioration de l'humeur des marchés et l'utilisation progressive de l'épargne accumulée pendant la pandémie pourraient entraîner une hausse de l'activité économique et des prix des logements.
- Une augmentation plus forte que prévu des prix de l'énergie et des produits de base constitue un autre facteur de risque à la hausse dans les Prairies. Si au contraire les prix sont inférieurs aux prévisions, l'activité risque d'être plus lente que prévu.

Risques à la baisse pesant sur les perspectives

- L'apparition de nouveaux variants du coronavirus pourrait nécessiter des mesures de confinement et nuirait à la confiance des consommateurs.
- Des perturbations plus persistantes de la chaîne d'approvisionnement et un resserrement du marché du travail entraînant des pressions inflationnistes et des hausses de taux d'intérêt plus fortes que prévu sont d'autres facteurs de risque à la baisse.
- Si la croissance de l'offre de logements ralentit, l'augmentation des prix pourrait être supérieure aux prévisions et se traduire par une détérioration de l'abordabilité, surtout à Vancouver, à Toronto et à Montréal.

- Une hausse plus importante que prévu des prix de l'énergie et des produits de base modérerait l'activité à l'extérieur des Prairies. À l'inverse, des hausses inférieures aux prévisions seraient un facteur qui stimulerait l'activité.
- Les risques géopolitiques découlant de la guerre en Ukraine pourraient avoir des effets négatifs sur la confiance et sur la croissance économique à l'échelle mondiale, surtout en Europe.

Résumé des différences entre les perspectives régionales

Dans **les provinces des Prairies**, avec en tête l'Alberta, les ventes et les mises en chantier d'habitations seront probablement assez élevées; l'activité sera stimulée par les investissements dans le secteur de l'énergie et la hausse des prix de l'énergie et des produits de base. La croissance des prix devrait demeurer bien en deçà de la moyenne nationale, ce qui reflète une offre plus équilibrée que dans les autres régions.

L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique connaîtront probablement les plus fortes hausses des prix en 2022. Ces augmentations seront grandement attribuables aux contraintes de l'offre, qui y sont plus fortes que dans le reste du Canada. Dans ces provinces, la progression des prix devrait ralentir considérablement d'ici la fin de 2024.

Dans la région de **l'Atlantique**, l'activité et la croissance des prix sur le marché de l'habitation continueront probablement de subir des pressions à la hausse en raison du solde élevé de la migration interprovinciale. Les prix des logements demeureront relativement bas par rapport à la moyenne pour l'ensemble du Canada.

Tableau des prévisions CANADA

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Tous types de logements confondus	208 685	216 652	271 198	247 700	273 100	224 600	269 100	223 300	277 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	491 329	552 634	666 995	597 300	638 900	494 700	568 600	489 500	579 600
Prix MLS® moyen (\$)	502 286	567 240	687 990	740 700	782 400	743 000	831 100	756 500	867 800
Aperçu économique									
PIB réel (indice, 2019=100)	100,0	94,8	99,1	101,9	105,2	103,8	108,8	106,3	109,0
Emploi (indice, 2019=100)	100,0	94,9	99,4	102,0	103,3	102,7	104,9	104,1	104,9
Taux hypothécaires (fixes à 5 ans) (%)	4,2	3,7	3,3	4,1	4,3	4,7	5,1	4,9	5,2

Sources : ACI, SCHL, Statistique Canada et Haver Analytics

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

[Retour à la table des matières](#)

VICTORIA



Pershing Sun
Analyste principale,
Connaissance du marché

« L'année 2022 sera une année de ralentissement sur le marché de l'habitation de Victoria. La hausse des coûts d'emprunt, l'érosion de l'abordabilité et les contraintes auxquelles fait face le secteur de la construction feront diminuer les ventes et la progression des prix. L'amélioration du marché de l'emploi et l'afflux de migrants stimuleront la demande de logements locatifs au cours des prochaines années. »

FAITS SAILLANTS

- La progression des prix ralentira, car la hausse des taux hypothécaires et du coût de la vie nuira à la demande.
- La faiblesse des inscriptions et l'offre de logements neufs qui tarde à augmenter feront diminuer les ventes.
- Sous l'effet des contraintes de capacité, les mises en chantier d'habitations diminueront en 2022, puis se stabiliseront en 2024.
- Le marché locatif se resserrera à mesure que la demande reprendra, tandis que l'offre de logements locatifs neufs demeurera limitée à certains secteurs.

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

Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria ralentira en 2022, après avoir connu une année record en 2021. Les ventes MLS® diminueront en 2022, mais demeureront élevées par rapport à leur niveau d'avant la pandémie.

Nous nous attendons à ce que les ventes se replient pour se situer près de la moyenne sur 10 ans à compter de 2024. Les prix des logements augmenteront, quoiqu'à un rythme de plus en plus lent qui sera davantage soutenable que le rythme effréné de 2021. Les scénarios prévisionnels sont fondés sur la dynamique du marché suivante :

- La faiblesse des taux hypothécaires a fait augmenter la demande de logements pour propriétaires-occupants au cours des deux dernières années. À mesure que les taux d'intérêt augmenteront, les acheteurs potentiels feront face à des coûts de possession plus élevés et retarderont probablement la date de leur achat. La baisse des ventes amorcée au milieu de 2021 en est la preuve, car elle coïncide avec le moment où la Banque du Canada a commencé à planifier l'atténuation des pressions inflationnistes en resserrant sa politique monétaire.
- L'année 2021 s'est terminée avec un nombre d'inscriptions courantes exceptionnellement bas. Le rapport ventes-inscriptions courantes a atteint un sommet historique. Les stocks de logements neufs ont chuté à un niveau qui n'avait pas été aussi bas depuis 2016, car la demande de logements neufs a fait grimper le taux d'écoulement, qui s'est maintenu au-dessus de 90 % tout au long de 2021. La cadence de la construction a ralenti. Il faut maintenant en moyenne deux ans aux constructeurs pour achever des ensembles de logements en copropriété et un an pour des maisons. Il s'agit là du rythme le plus lent jamais enregistré dans ces deux catégories au cours de la dernière décennie. Par conséquent, la diminution des inscriptions et le ralentissement de la construction pèseront sur la croissance des ventes en 2022.
- Les prix élevés ont miné l'abordabilité de l'accession à la propriété. L'inflation croissante, qui fera augmenter le coût de la vie, changera la donne pour les acheteurs de logements dans les prochaines années. Certaines personnes ayant acheté un logement en 2021 avaient avancé leur projet de devenir propriétaires, encouragés par la faiblesse des coûts d'emprunt et craignant de ne plus pouvoir acheter si les prix continuaient d'augmenter. Ainsi, les bassins d'acheteurs locaux et nationaux seront probablement beaucoup plus petits en 2022.

De façon générale, nous nous attendons à ce que les taux hypothécaires augmentent graduellement en 2022. Advenant des hausses rapides des taux, les ventes diminueront pour s'établir à leur niveau de 2018 d'ici 2024.

Un scénario susceptible de produire des résultats supérieurs aux prévisions serait une hausse de la demande provenant des immigrants et des investisseurs étrangers, une fois les restrictions sur les déplacements levées. La demande se déplacera vers les copropriétés, de prix relativement abordable, car les acheteurs seront contraints de changer de gamme de prix en raison des écarts de prix croissants. Par conséquent, la part des ventes de copropriétés augmentera et fera baisser le prix moyen à long terme.

Les mises en chantier d'habitations ralentiront en raison des contraintes de capacité

Le secteur de la construction connaîtra un resserrement en 2022, avant de se normaliser d'ici 2024.

L'année 2021 s'est terminée avec des mises en chantier records, alimentées par le segment des logements collectifs. Le nombre de logements en construction a donc fortement augmenté.

Par ailleurs, les contraintes de l'offre, la hausse des coûts des matériaux et la grave pénurie de main-d'œuvre ont incité les constructeurs à consacrer leurs ressources limitées à l'achèvement des ensembles en cours avant d'en commencer de nouveaux. En Colombie-Britannique, les salaires dans le secteur de la construction sont demeurés inférieurs de 10 % à ceux de l'Alberta, ce qui pourrait y prolonger la pénurie de main-d'œuvre.

De plus, les mises en chantier d'habitations à Victoria ont de tout temps suivi les ventes. Si la demande ralentit, il en sera de même pour les mises en chantier.

Le marché locatif restera tendu

Nous nous attendons à ce que le marché locatif demeure tendu entre 2022 et 2024. Comme le taux d'inoccupation est redescendu à 1 % en 2021, il sera plus difficile pour les locataires en place de déménager. Par ailleurs, les coûts d'accession à la propriété élevés garderont ces personnes dans le marché locatif.

Contrairement à la demande de logements pour propriétaires-occupants, la demande de logements locatifs est étroitement liée au revenu et à l'emploi. En 2021, le marché de l'emploi de Victoria s'est redressé et a continué de créer tous les mois environ 600 emplois, dont la plupart étaient des postes à temps plein. L'emploi contribue à l'attrait que présente Victoria pour d'éventuelles personnes immigrantes.

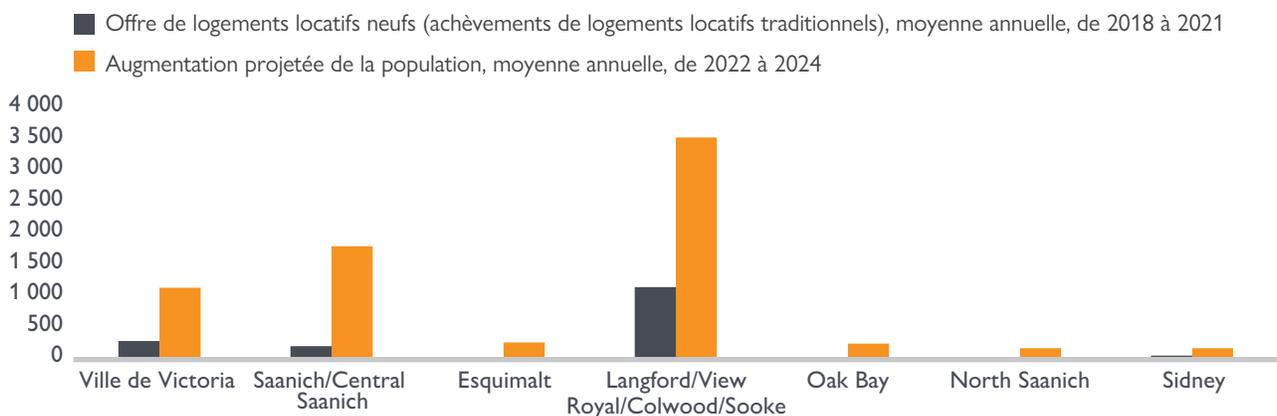
Nous prévoyons également la formation d'un nombre croissant de ménages à Victoria d'ici 2024. La croissance démographique se maintiendra au rythme observé entre 2016 et 2021 et sera soutenue par l'arrivée de migrants internationaux et interprovinciaux.

Du côté de l'offre, les mises en chantier de logements locatifs ont augmenté au cours des dernières années et sont maintenant deux fois plus nombreuses que celles de copropriétés. Le nombre de logements locatifs achevés a toutefois diminué en 2021.

Les goulots d'étranglement susmentionnés, qui touchent la construction, nuiront à l'offre de logements locatifs. Comme plus de 70 % des logements locatifs achevés au cours des trois dernières années étaient concentrés dans le secteur de Westshore,¹ les locataires devront se livrer une concurrence féroce s'ils ont l'intention de louer un logement dans des secteurs où l'offre de logements locatifs est minime (Figure 1).

¹ Langford, View Royal, Colwood et Sooke.

Figure 1 : L'offre de logements locatifs neufs accusera un retard par rapport à la croissance démographique si le rythme et la répartition actuels sont maintenus



Source : BC Statistics, SCHL

Tableau des prévisions – RMR de VICTORIA

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	637	693	875	672	817	584	903	549	921
Logements collectifs	2 861	2 515	3 949	2 507	3 450	2 058	3 617	2 017	3 690
Tous types de logements confondus	3 498	3 208	4 824	3 179	4 267	2 642	4 521	2 566	4 611
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 891	8 059	9 515	7 235	9 062	6 667	9 087	6 362	9 448
Prix MLS® moyen (\$)	687 045	764 060	913 578	952 846	1 115 005	984 847	1 219 370	1 007 882	1 320 801

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

VANCOUVER



Braden Batch
Analyste principal,
Connaissance du marché

« Vancouver aura une économie forte à l'issue de la pandémie. L'immigration y sera l'un des principaux moteurs de la demande au cours des prochaines années, mais le manque d'offre à tous les niveaux et le resserrement des conditions de crédit ont aggravé les problèmes liés à l'abordabilité. »

FAITS SAILLANTS

- La progression des prix ralentira, car les ventes diminueront par rapport à leur rythme actuel, qui est insoutenable.
- En plus d'avoir à faire face à la hausse des prix, les acheteurs verront leurs coûts d'endettement augmenter, ce qui aggravera les problèmes liés à l'abordabilité.
- Vancouver connaîtra une forte croissance de l'immigration, mais la pénurie de main-d'œuvre persistera.
- Les coûts élevés sont un obstacle à la construction en ce début d'horizon prévisionnel, mais la récente progression des prix donnera également une marge de manœuvre permettant d'assurer la rentabilité de nombreux ensembles de logements. En 2023, nous nous attendons à ce que les mises en chantier demeurent près de la moyenne sur cinq ans.

Le petit nombre de logements à vendre et les obstacles rencontrés par les acheteurs limiteront l'activité sur le marché de la revente

Le prix moyen continuera de progresser durant la période à l'étude, mais le rythme de la croissance ralentira considérablement vers la fin du premier

trimestre de 2022. Après 2022, la croissance annuelle des prix devrait être inférieure à 5 %, ce qui contraste avec le taux d'au moins 10 % observé ces deux dernières années.

Les propriétaires-occupants actuels ne se sont pas montrés empressés de vendre malgré la hausse des prix, pas plus que le marché n'a été inondé de logements neufs. Vu le rythme insoutenable des ventes au début de la période à l'étude, nous nous attendons donc à un ralentissement. La baisse se fera graduellement tout au long de 2022, jusqu'à ce que le niveau total des ventes soit légèrement inférieur à la moyenne des cinq dernières années.

Sur le plan économique, Vancouver est une ville en croissance. Nous prévoyons une augmentation de l'immigration et une croissance des emplois hautement spécialisés et bien rémunérés. Alors que la pandémie devient rapidement une chose du passé, un vieux problème refait surface : comment attirer les travailleurs dans un marché de l'habitation coûteux ? Les taux de postes vacants demeurent parmi les plus élevés au pays.

Par le passé, les hausses de taux hypothécaires se sont traduites par une baisse des ventes et un ralentissement de la progression des prix. La hausse actuelle crée un obstacle majeur pour les acheteurs potentiels. Les mensualités hypothécaires augmenteront, et le montant total du prêt offert par les prêteurs diminuera. Le pouvoir d'achat total des acheteurs va donc s'amenuiser.

Les difficultés sur les marchés national et mondial pourraient entraîner un renversement des hausses de taux prévues. Selon le scénario, si les acheteurs de Vancouver sont à l'abri des répercussions économiques négatives associées à la réduction des taux, une baisse des taux stimulera le marché.

Si les acheteurs font face à des obstacles financiers plus importants que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation ralentira davantage. Selon les données historiques pour Vancouver, il faut plusieurs années pour que les stocks et les inscriptions augmentent au point d'exercer des pressions à la baisse sur les prix.

La principale raison pour laquelle les prix moyens pourraient diminuer à court terme est l'augmentation des ventes d'appartements plutôt qu'une baisse généralisée des prix. Il est peu probable que la valeur des maisons individuelles diminue.

La hausse des prix stimule les mises en chantier d'habitations, mais les contraintes liées à l'offre pèsent lourd sur le marché

Le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera en 2022. En 2023, il remontera à des niveaux semblables à ceux enregistrés au cours des cinq dernières années. La majorité des logements mis en chantier sont des appartements. Comme c'est le cas depuis plusieurs années, le recul des mises en chantier de maisons individuelles se poursuivra, pour bien des années encore, à mesure que la région continuera de se densifier. La construction de logements avec entrée privée continuera d'être de plus en plus concentrée dans les catégories des maisons en rangée et des jumelés.

La progression des prix ces deux dernières années encouragera les constructeurs à réaliser les ensembles d'habitations pour lesquels ils ont déjà acquis des terrains, ce qui soutiendra les mises en chantier. Parallèlement, il y a pénurie de gens de métiers spécialisés dans le secteur de la construction, et les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement pour d'autres ressources ont fait augmenter les coûts de construction.

La perspective de voir le secteur de la construction résidentielle produire un nombre annuel sans cesse grandissant de mises en chantier semble peu probable. L'écoulement des logements neufs sera également incertain, car les acheteurs éprouveront des problèmes liés à l'abordabilité.

La demande dépasse l'offre de logements neufs sur le marché locatif

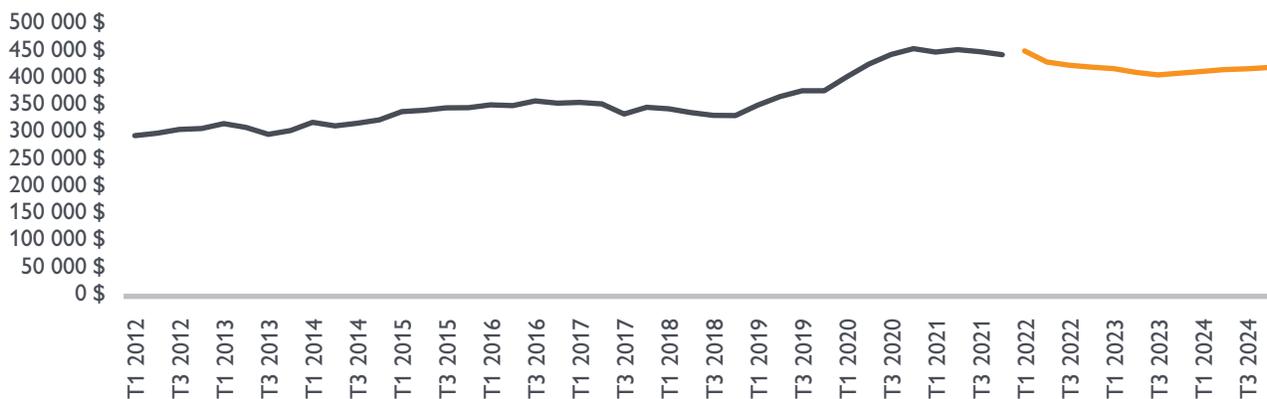
Le marché locatif de Vancouver demeurera tendu au cours de l'horizon prévisionnel. Les taux d'inoccupation resteront près de 1 %, et la croissance des loyers s'accélénera.

La demande de logements locatifs a rebondi en 2021, en raison du retour des étudiants ainsi que de la reprise de la migration et de l'emploi. Nous prévoyons que ces mêmes facteurs liés à la demande accentueront la pression sur l'offre de logements locatifs, car les coûts élevés d'accès à la propriété ne laissent pas d'autre choix que la location à de nombreux ménages.

L'offre de logements locatifs répond lentement à la demande. Les longs délais d'aménagement et le niveau de construction actuel ne permettront pas de produire suffisamment de logements neufs au cours des trois prochaines années pour faire augmenter les taux d'inoccupation ou pour maintenir une concurrence suffisante entre les propriétaires, de manière à réduire les loyers.

La pression à la hausse sur les loyers est inévitable dans une grande partie du marché, surtout lorsque les logements changent de locataires – leur loyer jusque-là réglementé est alors réévalué en fonction du marché actuel.

Figure 1 : Taille du prêt hypothécaire offert à une personne en fonction du revenu moyen de travail à temps plein



Source : calculs de la SCHL, tableaux 34-10-0145-01 et 14-10-0063-01 de Statistique Canada

Tableau des prévisions – RMR de VANCOUVER

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	3 426	3 309	3 495	2 700	3 300	2 100	2 700	2 000	2 300
Logements collectifs	28 043	21 718	23 990	19 300	22 700	18 900	30 300	17 000	32 700
Tous types de logements confondus	31 469	25 027	27 485	22 000	26 000	21 000	33 000	19 000	35 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	35 715	44 468	61 829	44 000	60 000	34 000	49 000	32 000	48 000
Prix MLS® moyen (\$)	923 070	1 012 282	1 150 357	1 064 000	1 459 000	1 063 000	1 504 000	1 060 000	1 548 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.


[Retour à la table des matières](#)

EDMONTON



Taylor Pardy
Spécialiste principal,
Connaissance du marché

« La forte demande sur le marché de la revente devrait soutenir le dynamisme continu des ventes et la hausse des prix moyens en 2022. La vigueur de ce marché et la faiblesse des stocks de logements neufs se traduiront par une augmentation importante des mises en chantier d'habitations à court terme. »

FAITS SAILLANTS

- L'amélioration des tendances migratoires et de la conjoncture économique stimulera la demande de logements, tant sur le marché de la revente que sur le marché du neuf et le marché locatif, jusqu'à la fin de 2024.
- En 2022, le marché de la revente connaîtra une autre année marquée par la vigueur des ventes, avant de ralentir graduellement au cours de l'horizon prévisionnel. Compte tenu de l'amélioration des facteurs fondamentaux, de la robustesse des ventes et de la baisse des inscriptions courantes, nous nous attendons à ce que la forte croissance des prix se poursuive jusqu'à la fin de 2024.
- L'accélération de la croissance des prix sur le marché de la revente, combinée à la baisse des inscriptions courantes et des stocks de logements neufs, entraînera une augmentation importante des mises en chantier d'habitations en 2022.
- L'amélioration des tendances migratoires soutiendra la demande de logements locatifs. Celle-ci exercera également une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation des appartements au cours de l'horizon prévisionnel, malgré l'arrivée sur le marché de nombreux logements neufs.

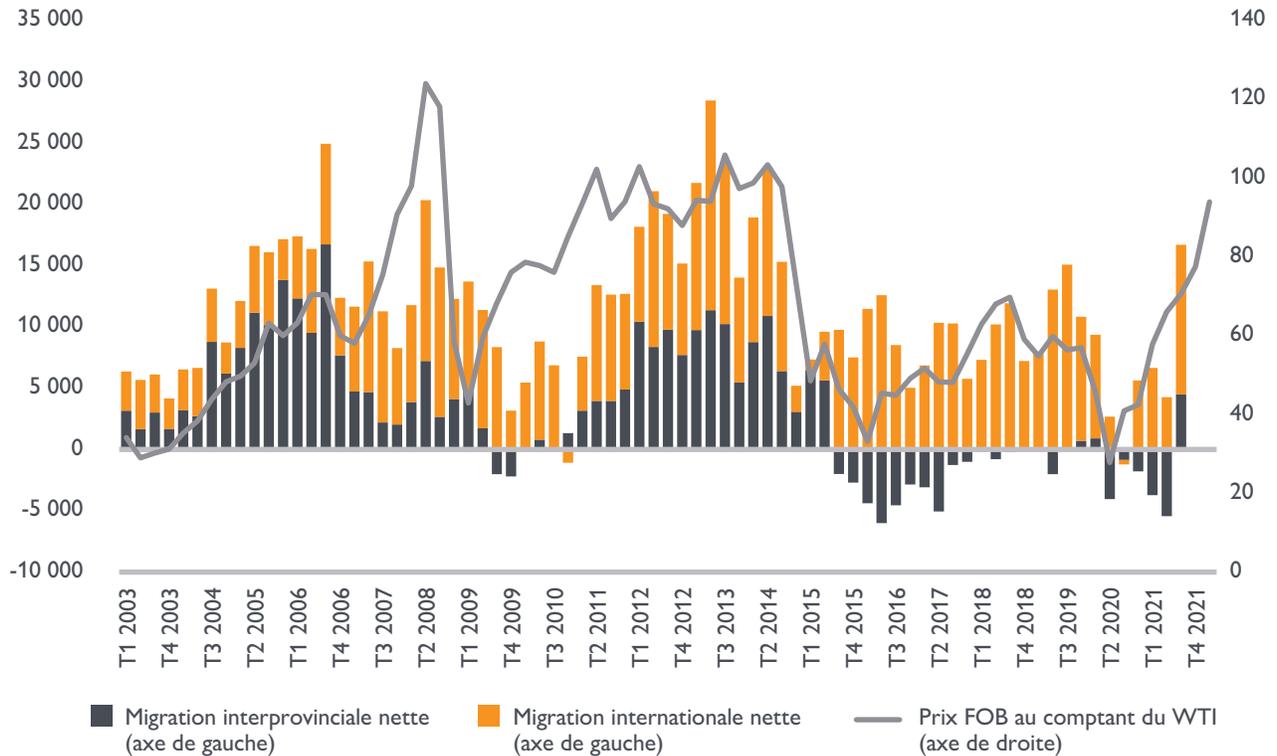
L'amélioration de la conjoncture économique et le solde migratoire positif soutiendront la demande de logements

Nous prévoyons une accélération de la croissance de la population et de l'emploi dans la région d'Edmonton au cours de la période visée par nos prévisions. Cette croissance, qui a été estimée par rapport aux cinq années précédant la pandémie, est attribuable à la fin de la pandémie, ainsi qu'aux améliorations et aux investissements continus dans les principaux secteurs de l'économie, notamment celui de l'énergie.

La conjoncture économique et les flux démographiques se sont considérablement améliorés en 2021. Fait particulièrement important pour le marché de l'habitation, le rythme de la migration internationale s'est intensifié au deuxième semestre de 2021 et, en parallèle, le solde de la migration interprovinciale vers l'Alberta est redevenu positif. Une partie des personnes qui immigreront dans la province s'établiront à Edmonton et contribueront à alimenter la croissance démographique et la demande de logements.

D'autre part, les conditions d'emploi se sont considérablement améliorées à mesure que l'économie s'est redressée en 2021. L'assouplissement des restrictions liées à la pandémie a entraîné une reprise généralisée dans tout le secteur des services, tandis que celle-ci s'est faite plus discrète dans le secteur de la production de biens. Edmonton a connu une progression de l'emploi dans le secteur de la construction ainsi que dans celui du pétrole et du gaz, tandis que des pertes ont été enregistrées dans les secteurs de la fabrication et des services publics. L'emploi global dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton a augmenté de 9 % et a atteint son niveau prépandémique avant la fin de 2021. Pendant ce temps, l'emploi à temps plein a augmenté de 8 %.

Figure 1 : Composantes de la migration nette vers l'Alberta (données historiques) et prix au comptant du pétrole brut West Texas Intermediate (WTI)



Source : Statistique Canada, Energy Information Administration (EIA), calculs de la SCHL

Remarque : Les calculs pour le premier trimestre de 2022 comprennent des données incomplètes pour mars et, par conséquent, il s'agit d'une estimation.

L'activité sur le marché de la revente diminuera lentement par rapport aux sommets atteints pendant la pandémie

Compte tenu de la vigueur des facteurs économiques fondamentaux et de la croissance démographique, nous prévoyons que la demande de logements existants demeurera solide, mais qu'elle diminuera graduellement au cours des prochaines années par rapport aux sommets atteints pendant la pandémie. La hausse des taux hypothécaires, conjuguée à celle des prix, aura une incidence sur la capacité d'emprunt des ménages ainsi que sur le coût de possession des habitations acquises, ce qui entraînera une demande accrue de logements de tous types et de tous prix au cours de l'horizon prévisionnel.

Le prix MLS® moyen augmentera en 2022 en raison de la vigueur des ventes, qui seront stimulées par l'amélioration de la conjoncture économique et l'accélération de la croissance démographique. Sur le marché de la revente, la demande de logements demeurera élevée et continuera de croître plus rapidement que les nouvelles inscriptions, ce qui fera diminuer les inscriptions courantes pour n'importe quel mois donné et exercera une pression à la hausse sur les prix dans l'ensemble des fourchettes. La hausse des taux hypothécaires au cours de l'horizon prévisionnel pourrait tempérer quelque peu la progression des prix jusqu'à la fin de 2024. Nous nous attendons toutefois à ce que l'amélioration des facteurs fondamentaux donne lieu à une croissance des prix plus forte qu'avant la pandémie au cours de la période visée par nos prévisions.

Les mises en chantier d'habitations devraient augmenter au cours de l'horizon prévisionnel

Étant donné l'amélioration des facteurs fondamentaux, le raffermissement de l'activité sur le marché de la revente et la baisse des stocks sur le marché du neuf et des inscriptions de logements existants, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Edmonton devrait augmenter en 2022 et rester élevé jusqu'à la fin de 2024. La cadence de la construction de maisons individuelles et de logements collectifs devrait augmenter en 2022, puis se maintenir au cours de l'horizon prévisionnel.

En ce qui concerne les logements collectifs, l'accélération du rythme de la construction de logements expressément destinés à la location devrait se maintenir. Quant aux mises en chantier d'appartements en copropriété, elles devraient rebondir en 2023 et en 2024, après avoir diminué le temps que les constructeurs écoulent les logements invendus. Dans l'ensemble, la construction dans les catégories des maisons individuelles, des logements collectifs avec entrée privée et des appartements devrait s'intensifier au cours de l'horizon prévisionnel et se maintenir à un niveau annuel plus élevé que celui des quatre années précédant la pandémie.

Les taux d'inoccupation baisseront lentement jusqu'à la fin de 2024 en raison d'une accélération de la croissance démographique

D'un point de vue historique, le solde positif de la migration interprovinciale et de la migration internationale vers la RMR d'Edmonton est corrélé avec la baisse du taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels. Selon les dernières données de Statistique Canada, les deux mesures du solde migratoire étaient positives et devraient le demeurer au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui augmente les probabilités que le taux d'inoccupation commence à diminuer sur le marché locatif.

Étant donné le nombre élevé d'appartements locatifs traditionnels en construction, en plus de l'important stock d'appartements en copropriété achevés et invendus, lesquels pourraient facilement être ajoutés au marché locatif secondaire, cette baisse des taux d'inoccupation sera sans doute graduelle au cours de la période visée par nos prévisions. Le loyer moyen devrait augmenter à un rythme modéré en raison de ce resserrement graduel du marché locatif.

Tableau des prévisions – RMR d'EDMONTON

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	4 140	4 138	5 701	4 700	6 400	4 200	6 700	3 900	6 700
Logements collectifs	6 580	7 374	6 845	8 200	10 300	8 200	10 400	8 100	10 400
Tous types de logements confondus	10 720	11 512	12 546	12 900	16 700	12 400	17 100	12 000	17 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	18 507	19 429	28 199	24 800	28 400	22 000	26 900	21 200	26 500
Prix MLS® moyen (\$)	364 607	371 639	395 149	398 000	437 500	408 500	469 000	410 500	487 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.



[Retour à la table des matières](#)

CALGARY



Michael Mak
Analyste principal,
Connaissance du marché

« L'économie de Calgary étant encore en mode rattrapage, les ventes et les mises en chantier d'habitations demeureront élevées. Toutefois, elles devraient être modérées par la hausse des taux hypothécaires. »

FAITS SAILLANTS

- En 2022, la croissance des prix sera soutenue par une demande de logements continue attribuable à la progression de l'emploi et à la migration. Cette croissance ralentira toutefois lorsque des acheteurs commenceront à être exclus du marché en raison de l'augmentation des taux hypothécaires.
- La croissance de l'activité économique soutiendra la demande de logements, tandis que le nombre limité d'inscriptions en 2022 contribuera à la hausse des prix.
- Les ventes devraient se poursuivre à un rythme relativement élevé et, dans un premier temps, être soutenues par les faibles taux hypothécaires, puis par le redressement de l'économie.
- La construction résidentielle demeurera vigoureuse dans un proche avenir, avant de subir une légère pression à la baisse exercée par le resserrement des conditions de crédit.

Les prix et les ventes demeureront élevés en 2022, car les acheteurs de logements devanceront leur projet d'achat pour éviter les hausses des taux hypothécaires

Le prix moyen des logements devrait connaître une croissance continue en 2022, mais plus lente qu'en 2021. Celle-ci sera de 5 %. La diminution de la croissance des prix moyens se poursuivra en 2023 et sera encore plus marquée en 2024.

La croissance de 9 % des prix moyens enregistrée en 2021 était inhabituellement élevée par rapport aux années précédentes. Elle s'explique en partie par l'évolution des préférences quant aux types de logements.

En effet, la demande de maisons individuelles, surtout tard dans l'année, était largement supérieure à celle des maisons en rangée et des copropriétés, ce qui a fait monter les prix moyens. Cette demande devrait se poursuivre au premier semestre de 2022, puisque les acheteurs cherchent à obtenir un taux hypothécaire plus bas dans un contexte de hausse prévue des taux hypothécaires tout au long de l'année.

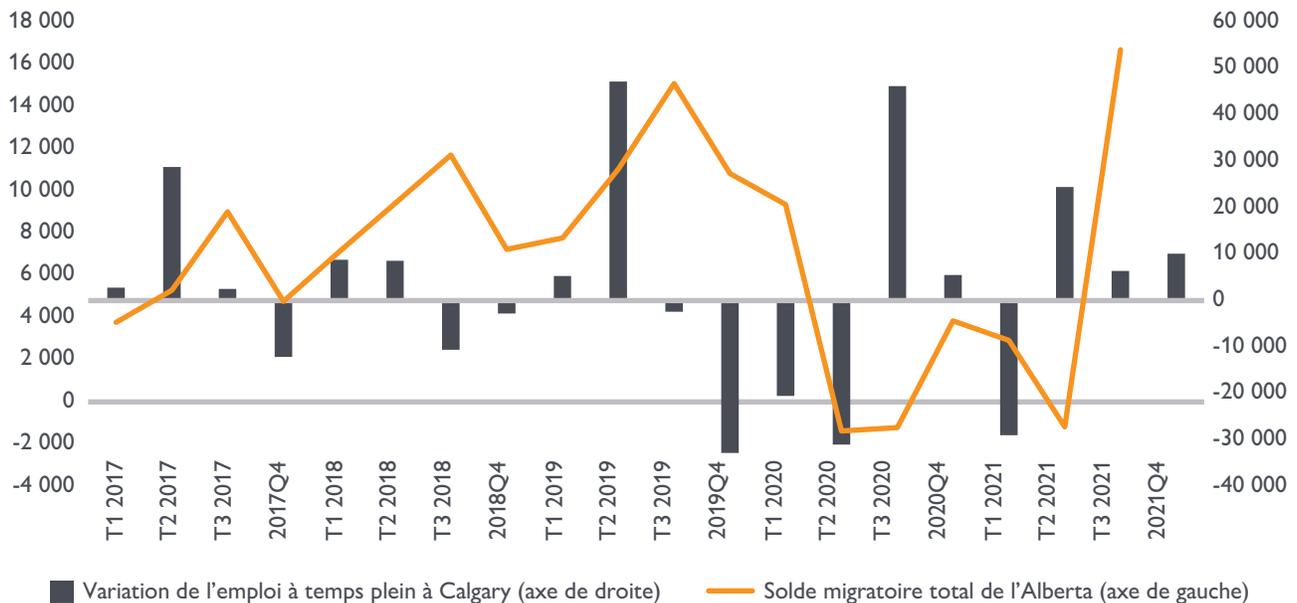
La croissance économique à Calgary devrait demeurer forte en 2022, car nous prévoyons que les prix de l'énergie resteront élevés dans un proche avenir. Bien que la reprise économique ait été générale et importante en 2021, certains secteurs d'activité accusent toujours un retard. Ils devraient se redresser complètement à mesure que la pandémie se résorbera.

Même si le taux de chômage à Calgary demeure légèrement au-dessus des niveaux pré-pandémiques, la situation de l'emploi total à temps plein s'est entièrement redressée. Toutefois, l'emploi dans le secteur de l'énergie n'a pas été aussi soutenu que lors des cycles énergétiques précédents.

Comme pour les prix, une augmentation continuera d'être enregistrée pour la demande en 2022, ce qui entraînera de fortes ventes de logements. Celles-ci atteindront un niveau légèrement supérieur à celles de l'année précédente.

Plus tard, au cours de 2023 et de 2024, la hausse des taux hypothécaires limitera l'augmentation des prix et des ventes dans le marché résidentiel. Dans ces conditions, certains acheteurs pourraient ne pas avoir accès aux maisons individuelles, qui sont plus coûteuses que les autres types de logements, si bien que la demande se déplacera vers les maisons en rangée et les copropriétés.

Figure 1 : L'Alberta a connu une migration importante en raison du renforcement du marché de l'emploi



Source : Statistique Canada, tableaux 14-10-378-01, 17-10-0040-01, 17-10-0020-01

Bien que la demande accrue entraîne une hausse des prix des maisons en rangée et des copropriétés, la croissance des prix moyens demeurera modérée au cours de la période visée par nos prévisions. Les charges de copropriété élevées peuvent contribuer à maintenir la faible progression des prix des logements collectifs, car elles ont une incidence négative sur le budget potentiel des acheteurs.

Les ventes resteront vigoureuses en 2023 et en 2024. Elles seront soutenues par des gains dans l'emploi et par un afflux de population croissant dans la ville. Même si les ventes annuelles tendront à baisser pendant cette période, elles devraient demeurer à des niveaux nettement supérieurs aux niveaux modérés affichés après 2014 en raison d'une surabondance de pétrole.

Si le conflit géopolitique persiste en Europe de l'Est, nos prévisions pourraient s'avérer inexactes.

Si la pénurie actuelle de produits énergétiques et de produits de base persiste, les producteurs canadiens pourraient augmenter rapidement leur production pour répondre à la demande. Il en résultera une augmentation de la demande de

travailleurs et, par la suite, une demande accrue de logements, ce qui fera augmenter les ventes et les prix au-delà de la fourchette supérieure de nos prévisions.

La hausse continue de l'inflation et le resserrement rapide de la politique monétaire constitueront un risque pour les prévisions, car ils feront ralentir l'activité sur le marché de l'habitation.

Le rythme des mises en chantier d'habitations évoluera en fonction de la demande future

Les mises en chantier d'habitations devraient demeurer vigoureuses en 2022, soit à un niveau proche de celui enregistré en 2021.

Elles diminueront légèrement plus tard au cours de 2023 et de 2024. Par rapport aux années précédentes, le nombre total de mises en chantier continuera d'être supérieur à celui de 2015 à 2020. Cette future activité de construction s'explique en grande partie par la demande continue de logements neufs et par les attentes des promoteurs quant à la croissance future à Calgary.

En 2021, la construction résidentielle a été largement soutenue par une politique monétaire accommodante et l'optimisme quant à une reprise de la croissance économique. Nous avons également constaté un écoulement rapide des stocks de logements invendus.

En 2021, la construction de maisons individuelles reflétait la demande relativement forte dans ce segment. En 2022, nous nous attendons à ce que les mises en chantier de maisons individuelles soient en moyenne légèrement inférieures au niveau observé un an plus tôt. Au cours des deux années suivantes, elles devraient encore diminuer un peu.

D'autres maisons individuelles seront construites plus loin en périphérie de la ville, à mesure que les promoteurs poursuivront l'expansion des quadrants nord-est et sud-est.

Au centre-ville, la construction portera essentiellement sur le réaménagement de bâtiments convertis en immeubles collectifs offrant des copropriétés et des appartements locatifs. Nous prévoyons qu'en 2022, la construction de logements collectifs sera comparable à celle observée en 2021. Toutefois, les pressions qu'exerce la hausse des coûts d'emprunt sur la construction s'accroîtront vers la fin de la période visée par nos prévisions.

La demande de logements locatifs sera soutenue par le raffermissement de l'économie et la migration vers la ville

Le marché locatif continuera de se resserrer en 2022 et par la suite, car la reprise de la demande de logements locatifs dans la ville se poursuivra. Le retour de la demande de logements locatifs était manifeste dans l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2021, dans le cadre de laquelle nous avons constaté une baisse des taux d'inoccupation dans un contexte de forte expansion de l'univers locatif.

La demande de logements locatifs augmentera au centre-ville à mesure que les conditions d'emploi se renforceront et que les travailleurs reviendront à un mode de travail en personne ou hybride.

Bien que l'ajout de nouveaux logements fasse augmenter l'offre, le loyer moyen des appartements de deux chambres continuera d'augmenter à un rythme modéré. À mesure que la demande sur le marché locatif se redressera, il est probable que les logements dont les loyers se situent dans les fourchettes de prix abordables soient les premiers à trouver preneur, surtout au centre-ville.

Tableau des prévisions – RMR de CALGARY

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	3 535	3 487	5 512	4 100	5 500	3 200	5 900	3 200	5 900
Logements collectifs	8 374	5 748	9 505	9 100	10 700	8 000	10 800	7 500	10 600
Tous types de logements confondus	11 909	9 235	15 017	13 200	16 200	11 200	16 700	10 700	16 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	21 363	22 105	37 108	34 700	42 600	26 600	36 000	23 350	35 200
Prix MLS® moyen (\$)	456 851	460 201	501 708	513 000	538 000	508 000	581 000	494 000	617 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

REGINA



Goodson Mwale
Analyste principal,
Connaissance du marché

« Après avoir atteint un niveau record en 2021, les ventes MLS® diminueront cette année, à mesure que le marché s'adaptera aux coûts d'emprunt plus élevés. Les préoccupations relatives à l'abordabilité inciteront certains acheteurs à se tourner vers des types de logements moins chers, comme les maisons en rangée et les copropriétés, ce qui modèrera la hausse des prix sur le marché. »

FAITS SAILLANTS

- La croissance des prix de revente ralentira, car la baisse des ventes MLS® et la hausse des taux hypothécaires feront augmenter la demande de logements peu coûteux.
- Les stocks historiquement bas se traduiront par une hausse constante des mises en chantier d'habitations. Leur nombre, actuellement faible, se rapprochera ainsi des moyennes à long terme.
- Un redressement des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, quoique graduel, soutiendra la demande de logements au cours de la période visée par les prévisions.

Les ventes MLS® diminueront par rapport aux sommets récents à mesure que les taux hypothécaires augmenteront

Les ventes de logements existants diminueront cette année, car la hausse des taux hypothécaires et des prix de l'énergie aura une incidence sur l'abordabilité du marché. Selon nos prévisions, les ventes diminueront considérablement pendant les derniers mois de 2022, après des hausses successives des taux d'intérêt.

En 2023, nous prévoyons que les ventes de logements reculeront encore, mais qu'elles demeureront supérieures aux tendances à long terme.

En 2024, les ventes MLS® devraient augmenter à mesure que les facteurs économiques fondamentaux se redresseront et que la migration internationale reprendra.

La croissance des prix ralentira, car la hausse des taux hypothécaires déplacera la demande vers les logements moins chers

Comme la hausse des coûts d'emprunt se traduira par une diminution des achats d'habitations d'un cran supérieur et par un déplacement de la demande vers les logements moins coûteux, les prix de revente augmenteront à un rythme modéré.

Au cours de la dernière année, le prix de référence des copropriétés a augmenté plus rapidement que celui des maisons individuelles, dans la foulée de la demande accrue de ce type de logement (figure 1). Pour près des deux tiers de tous les logements existants vendus dans la ville de Regina, le prix de vente était de 350 000 \$ ou moins.

Étant donné la hausse des taux hypothécaires, nous nous attendons à ce que le nombre de ventes conclues dans la fourchette la plus abordable du marché continue d'augmenter au cours de la période visée par les prévisions.

Voici des risques susceptibles d'infirmes nos prévisions à l'égard des ventes et des prix :

- Nous avons supposé que les nouvelles inscriptions suivraient une tendance à la hausse par rapport aux ventes, ce qui améliorerait l'équilibre du marché au cours de la période visée par les prévisions. Si ce scénario devait ne pas se concrétiser et que les conditions du marché se resserraient encore davantage, les prix augmenteraient à un rythme beaucoup plus rapide que ce que nous avons prévu.
- De plus, si la Banque du Canada adoptait une trajectoire de hausse des taux plus ambitieuse que ce que nous avons supposé, les ventes et les prix MLS® baisseraient en deçà de nos fourchettes de prévisions.

Figure 1 : Prix de référence mesuré par l'IPP MLS® (variation annuelle en %)



Source : SCHL

Les mises en chantier d'habitations augmenteront, mais leur progression demeurera inférieure aux tendances à long terme

Les stocks historiquement bas et l'amélioration de la conjoncture économique se traduiront par une hausse constante des mises en chantier d'habitations. Leur nombre, actuellement faible, se rapprochera ainsi des moyennes à long terme. La construction résidentielle est faible à Regina et dans la région depuis 2019, année où elle a touché son niveau le plus bas en 21 ans. Selon nos prévisions, les mises en chantier d'habitations continueront de se redresser tout au long de la période visée par les prévisions, mais le rythme de construction se maintiendra à un niveau inférieur à la moyenne à long terme à cause de l'offre insuffisante de terrains constructibles.

Les mises en chantier de maisons individuelles continueront d'accuser un retard par rapport à la construction de logements collectifs, car il y aura une augmentation de la demande de logements peu coûteux, comme les maisons en rangée et les copropriétés, en raison de la hausse des taux hypothécaires. Par ailleurs, les perturbations de la chaîne d'approvisionnement ont continué d'avoir des répercussions sur les calendriers d'achèvement et les coûts de construction. Il fallait en moyenne 11,5 mois pour bâtir une maison individuelle en 2021, contre 8,6 mois en 2020. Nous nous attendons à ce que l'allongement des délais de construction continue de limiter les gains dans ce segment de marché, même si les stocks sont à un creux historique.

Le redressement des facteurs fondamentaux, quoique graduel, soutiendra la demande de logements

En 2021, le niveau de l'emploi dans les secteurs des biens et des services est demeuré inférieur à ce qu'il était avant la pandémie. Cette année, l'activité commerciale et l'embauche devraient être soutenues par l'élimination de toutes les restrictions en matière de santé publique liées à la COVID-19. La reprise de l'emploi sera graduelle, mais nous prévoyons qu'elle s'accéléra en 2023 et en 2024. La coentreprise créée entre Federated Co-op et AGT Foods, qui construira un complexe de production de diesel renouvelable de 2 milliards de dollars et une usine de trituration de canola à Regina, stimulera l'économie de la région.

Après avoir considérablement diminué pendant la pandémie, la migration internationale devrait reprendre au cours des prochaines années. Les cibles actuelles du gouvernement du Canada pour la période de 2022 à 2024 semblent indiquer que Regina pourrait accepter un nombre accru de migrants internationaux durant ces années-là. Lorsque la pandémie mondiale de COVID-19 passera au stade endémique, ces cibles d'immigration seront probablement atteintes, voire dépassées. Cette amélioration de la situation stimulera de façon importante la demande de logements, en particulier sur le marché locatif.

Le taux d'inoccupation diminuera, mais il demeurera élevé d'un point de vue historique

Le taux d'inoccupation des appartements devrait diminuer jusqu'à la fin de 2024, mais sa baisse sera progressive en raison de l'offre accrue.

Selon nos prévisions, la demande de logements locatifs reprendra de la vigueur à mesure que la situation de l'emploi se rétablira et qu'un plus grand nombre de migrants

internationaux et d'étudiants étrangers seront de retour à Regina. Comme le taux d'inoccupation diminue, mais demeure à un niveau historiquement élevé, la croissance des loyers sera modérée tout au long de la période visée par les prévisions.

Cela dit, la hausse des prix de l'énergie et des aliments réduira grandement l'abordabilité du marché locatif, surtout chez les ménages à faible revenu de Regina.

Tableau des prévisions – RMR de REGINA

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	248	288	405	472	674	389	925	241	1 095
Logements collectifs	289	478	578	497	757	449	1 137	317	1 547
Tous types de logements confondus	537	766	983	969	1 431	838	2 062	558	2 642
Marché de la revente									
Ventes MLS®	3 081	3 748	4 524	3 251	4 349	3 297	4 003	3 755	4 145
Prix MLS® moyen (\$)	300 306	306 450	326 789	327 159	349 841	322 348	370 052	316 185	389 815

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

SASKATOON



Goodson Mwale
Analyste principal,
Connaissance du marché

« Après avoir connu une année record, les ventes de logements ralentiront en 2022, à mesure que le marché s'adaptera à la hausse des coûts d'emprunt. La baisse des ventes et l'évolution de la demande vers des types de logements relativement abordables modéreront la croissance des prix de revente par rapport à 2021. »

FAITS SAILLANTS

- La progression des prix de revente ralentira, car la hausse des taux hypothécaires fera diminuer les ventes MLS® et entraînera un déplacement de la demande vers les logements relativement moins chers.
- Malgré la faiblesse des stocks, les mises en chantier d'habitations diminueront cette année, car la hausse des coûts d'emprunt tempêrera la demande de logements neufs.
- La reprise de l'emploi et de la migration internationale renforcera la demande de logements locatifs dans un contexte d'augmentation de l'offre, de sorte que le taux d'inoccupation sera relativement stable.

Les ventes de logements diminueront par rapport à leurs niveaux records en raison de l'augmentation des taux d'intérêt

Les ventes MLS® seront moins nombreuses cette année que l'an dernier, car la hausse des taux hypothécaires incitera certaines personnes à retarder leur décision d'acheter un logement. Dans certains cas, les acheteurs pourraient chercher à obtenir un prêt hypothécaire à taux fixe plus avantageux, avant les hausses successives des taux d'intérêt.

Selon nos prévisions, une grande partie du repli des ventes de logements se manifesterà au cours des derniers mois de l'année. Même si elles baisseront en 2022 et en 2023, les ventes MLS® demeureront supérieures aux tendances à long terme. Pour 2024, nous prévoyons une augmentation des ventes de logements, qui seront soutenues par une forte progression de l'emploi et des salaires.

La croissance des prix de revente ralentira à mesure que le marché s'adaptera à la hausse des coûts d'emprunt

La diminution des ventes de logements atténuera la pression à la hausse exercée sur les prix cette année. Cette prévision suppose que les nouvelles inscriptions augmenteront sous l'effet des récentes hausses des prix, ce qui améliorera l'équilibre du marché.

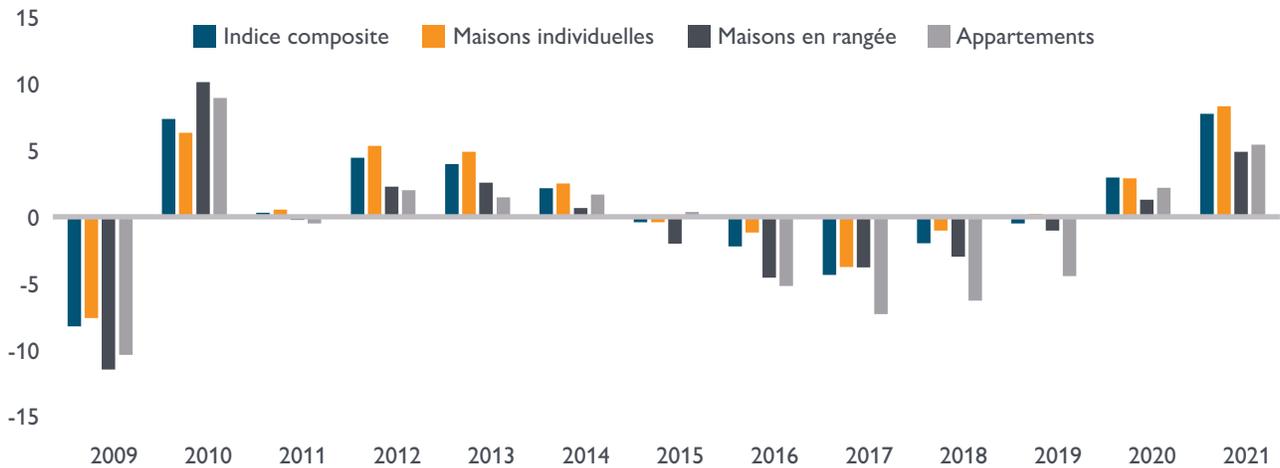
La demande de maisons individuelles ayant été vigoureuse dans un contexte d'offre limitée durant la dernière année, le prix de référence composite de l'Indice des prix des propriétés (IPP) MLS® a enregistré sa plus forte hausse annuelle depuis 2010 (figure 1).

Nous pensons que certains acheteurs potentiels, préoccupés par l'abordabilité face à la hausse des coûts d'emprunt, se tourneront vers des types de logements moins chers, comme les maisons en rangée et les copropriétés.

Nos perspectives à l'égard des ventes et des prix ne sont pas exemptes de risques :

- La faiblesse des stocks de logements existants a contribué au resserrement du marché pendant la pandémie. À la fin de février 2022, les stocks étaient inférieurs de plus de 30 % à leur moyenne sur 10 ans. Si la hausse attendue des nouvelles inscriptions ne se concrétise pas, les prix augmenteront davantage que ce qu'indiquent nos prévisions actuelles.
- Une majoration plus rapide que prévu des taux d'intérêt par la Banque du Canada ferait descendre les ventes et les prix MLS® sous nos fourchettes de prévisions.

Figure 1 : Prix de référence mesuré par l'IPP MLS® (variation annuelle en %)



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Le redressement des mises en chantier d'habitations s'interrompra cette année, mais il se poursuivra en 2023 grâce au renforcement de l'économie

Selon nos prévisions, les mises en chantier d'habitations diminueront en 2022 avant d'augmenter au cours des deux années suivantes. Si leur rythme ralentira cette année, c'est en raison de la hausse des coûts d'emprunt qui pèsera sur la demande de logements neufs. Nous prévoyons que les mises en chantier d'habitations reprendront en 2023 et qu'elles continueront d'augmenter en 2024, grâce à une amélioration des facteurs fondamentaux et à la faiblesse des stocks.

L'agrandissement des lotissements dans les secteurs Nord-Est et Sud-Est de la ville maintiendra le nombre de mises en chantier de maisons individuelles à un niveau élevé. Nous croyons que la production dans ce segment dépassera la barre des 1 000 logements d'ici 2023, alors qu'elle demeure en deçà de ce niveau depuis 2018. Dans le segment des logements collectifs, les mises en chantier diminueront cette année après avoir enregistré des gains importants de 66 % en 2020 et de 48 % en 2021. En revanche, la demande croissante dans les catégories de logements abordables fera augmenter les mises en chantier de logements collectifs en 2023 et en 2024.

Une amélioration des facteurs économiques et démographiques fondamentaux soutiendra la demande de logements

En 2021, l'emploi a dépassé son niveau d'avant la pandémie dans la région de Saskatoon. Bien que l'emploi dans le secteur des biens ne se soit pas encore pleinement redressé, l'embauche a augmenté dans plusieurs branches du secteur des services, comme le commerce de détail et l'administration publique. À court et à moyen terme, l'économie de Saskatoon bénéficiera de l'escalade des prix mondiaux de l'énergie, des engrais, des minéraux et d'autres produits agricoles. La construction de la mine de potasse de BHP, située tout près, à Jansen, stimulera l'économie de la région, tout comme plusieurs projets pluriannuels dans les secteurs de l'exploitation minière, des infrastructures et de la fabrication.

Malgré le solde négatif de la migration interprovinciale ces dernières années, Saskatoon a vu sa population augmenter en moyenne de 2,2 % dans la dernière décennie, ce qui s'explique en grande partie par un afflux important de migrants internationaux.

La reprise de la migration internationale durant la période à l'étude apportera un soutien important à la demande de logements. Les cibles du gouvernement du Canada pour la période couvrant les années 2022 à 2024 semblent indiquer

que la région pourrait connaître un afflux de migrants internationaux. Lorsque la pandémie mondiale de COVID-19 évoluera pour devenir endémique, nous nous attendons à ce que ces cibles d'immigration soient atteintes, voire dépassées.

Le taux d'inoccupation demeurera relativement stable de 2022 à 2024

La reprise de l'emploi et de la migration internationale soutiendra la demande de logements locatifs dans un contexte d'offre croissante.

Nous prévoyons que la demande de logements locatifs suivra l'offre, si bien que le taux d'inoccupation se maintiendra dans une fourchette étroite au cours des trois prochaines années.

Les loyers moyens augmenteront modérément durant cette période en raison de la stabilité du marché. Cela dit, la hausse des prix de l'énergie et des aliments aura une incidence négative sur l'abordabilité du marché locatif, surtout chez les ménages à faible revenu.

Tableau des prévisions – RMR de SASKATOON

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	639	774	965	745	1 055	764	1 266	746	1 454
Logements collectifs	684	1 135	1 675	882	1 318	911	1 659	830	1 870
Tous types de logements confondus	1 323	1 909	2 640	1 627	2 373	1 675	2 925	1 576	3 324
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 839	5 954	7 430	5 277	6 373	5 072	6 378	5 223	6 777
Prix MLS® moyen (\$)	315 127	328 571	349 648	351 007	372 993	342 567	397 433	332 544	421 456

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.



[Retour à la table des matières](#)

WINNIPEG



Taylor Pardy
Spécialiste principal,
Connaissance du marché

« Le solde positif de la migration internationale et les caractéristiques démographiques locales continueront de soutenir la demande de logements jusqu'à la fin de 2024, à mesure que nous sortirons de la pandémie de COVID-19. »

FAITS SAILLANTS

- L'amélioration de la conjoncture économique, les caractéristiques démographiques et le retour d'un solde migratoire international positif stimuleront la demande de logements, tant sur les marchés de la revente et du neuf que sur le marché locatif, au cours de l'horizon prévisionnel.
- En 2022, le marché de la revente connaîtra une autre année de ventes élevées, avant de ralentir graduellement durant la période à l'étude, tandis que la croissance des prix demeurera forte par rapport à ce qu'elle était avant la pandémie.
- Les ventes de logements existants et la baisse des stocks de logements neufs et existants stimuleront la construction résidentielle en 2022.
- L'augmentation de l'offre d'appartements locatifs traditionnels se traduira par une hausse soutenue du taux d'inoccupation en 2022, qui sera suivie d'une baisse graduelle jusqu'à la fin de 2024.

La croissance démographique alimentée par le solde positif de la migration internationale soutiendra la demande de logements

Au cours des prochaines années, nous prévoyons le retour d'une croissance accélérée de la population et de l'emploi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, croissance qui se rapprochera des tendances observées avant la pandémie. Cette augmentation sera soutenue par :

- la distribution des vaccins contre la COVID-19;
- la réouverture graduelle de l'économie.

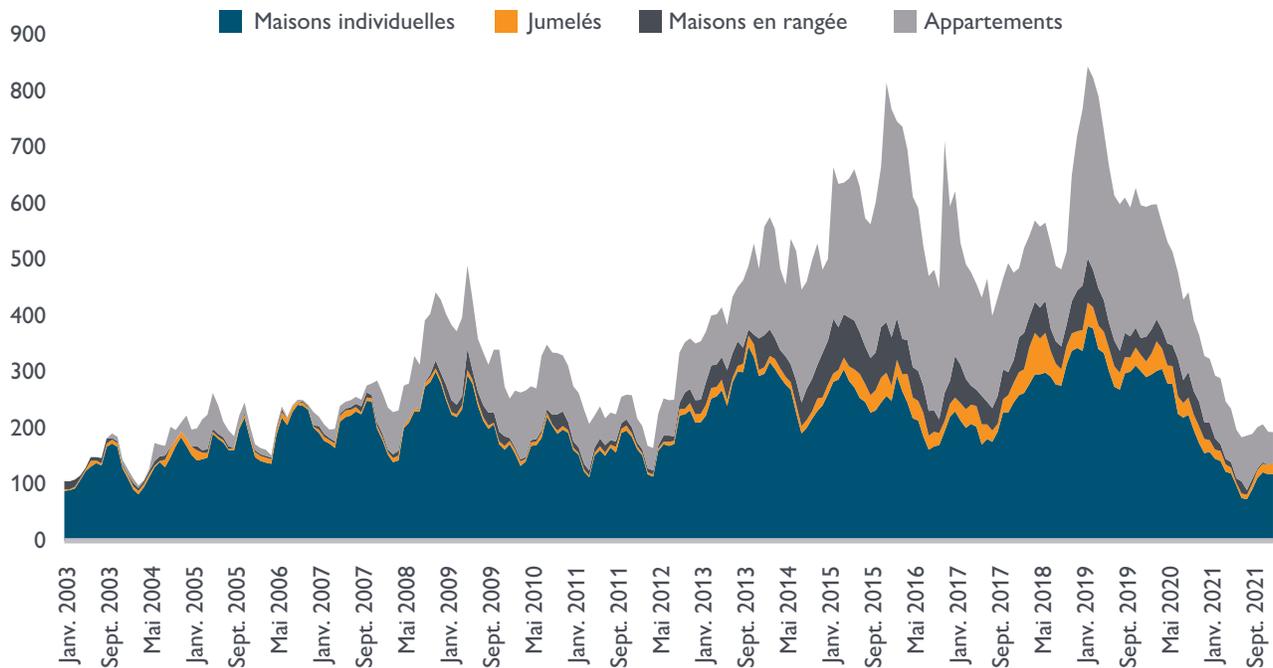
La conjoncture économique et les principales sources de croissance démographique se sont améliorées, surtout au deuxième semestre de 2021. Le retour du solde positif de la migration internationale dans la région de Winnipeg observé au troisième trimestre soutiendra la croissance démographique et la demande de logements au cours de l'horizon prévisionnel. La migration sera semblable à ce qu'elle était avant la pandémie.

Les données démographiques locales devraient continuer de soutenir la demande de logements, car la croissance des principales cohortes d'âges, y compris celle des 25 à 44 ans, devrait être forte jusqu'à la fin de 2024.

Les conditions d'emploi se sont aussi considérablement améliorées en 2021. Ces améliorations ont été soutenues par la distribution des vaccins et l'élimination graduelle des restrictions liées à la pandémie, de même que par le soutien continu du gouvernement aux personnes et aux entreprises. Il en est résulté une reprise généralisée dans la RMR de Winnipeg.

Dans l'ensemble, l'emploi a augmenté de 4,2 % dans la RMR de Winnipeg en 2021. Avant la fin de l'année, il a dépassé son niveau antérieur à la pandémie. L'emploi à temps plein a également augmenté, de 5,4 %, et a atteint un niveau nettement supérieur à ceux d'avant la pandémie, ce qui témoigne d'une forte reprise.

Figure 1 : Stocks de logements neufs achevés et invendus par type, RMR de Winnipeg



Source : SCHL

Les ventes diminueront graduellement par rapport aux sommets atteints pendant la pandémie

L'amélioration de la conjoncture économique et l'accélération de la croissance démographique à la sortie de la pandémie soutiendront l'activité sur le marché de la revente jusqu'à la fin de 2024. Nous prévoyons également une diminution graduelle du volume de transactions par rapport aux sommets atteints pendant la pandémie, à mesure que les taux hypothécaires se normaliseront.

La hausse des coûts d'emprunt qui est prévue au cours des prochaines années devrait tempérer l'activité sur le marché de la revente et les hausses des prix. Néanmoins, les ventes et les prix resteront supérieurs à leurs niveaux des années précédentes en raison des caractéristiques démographiques locales et de l'accélération de la croissance de la population.

Le prix MLS® moyen devrait encore augmenter fortement en 2022. Il sera poussé à la hausse par la vigueur du marché de la revente, car les ventes continueront de dépasser les nouvelles inscriptions.

La hausse des taux hypothécaires réduira la capacité d'emprunt et augmentera les coûts de possession de tous les logements. La demande sera donc répartie dans un plus large éventail de catégories de logements et de prix. Pendant ce temps, le nombre de ménages formés devrait continuer de croître. Par conséquent, nous prévoyons une accélération de la progression globale des prix par rapport à la période ayant immédiatement précédé la pandémie.

Les mises en chantier devraient augmenter au cours de l'horizon prévisionnel

L'amélioration de la conjoncture économique et des flux démographiques dans la RMR de Winnipeg, conjuguée à la baisse des stocks de logements neufs et existants, nous porte à croire que les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2022 et resteront assez vigoureuses durant la période de prévisions. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter légèrement au cours de l'horizon prévisionnel et pourraient s'accroître encore davantage en 2022.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient s'accroître elles aussi et demeureront concentrées dans la catégorie des appartements locatifs traditionnels. Nous prévoyons toutefois que la construction d'appartements en copropriété rebondira durant la période à l'étude et qu'elle contribuera à la hausse des mises en chantier. Dans l'ensemble, la construction dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs devrait s'intensifier jusqu'à la fin de 2024.

Le taux d'inoccupation sera stable puis diminuera lentement au cours de l'horizon prévisionnel

Malgré le redressement de la migration internationale dans la RMR de Winnipeg, nous prévoyons que les taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels demeureront relativement

stables en 2022 et baisseront lentement jusqu'à la fin de 2024. Ces perspectives reposent surtout sur le grand nombre d'appartements locatifs traditionnels actuellement en construction, auquel s'ajoutent les autres logements dont la mise en chantier est prévue. Il est peu probable que la reprise de la croissance démographique attribuable à la migration internationale dépasse l'offre de logements qui arriveront sur le marché durant au cours de la prochaine année. De plus, la croissance des loyers moyens devrait se modérer durant la période à l'étude en raison de la persistance des taux d'inoccupation élevés.

Tableau des prévisions – RMR de WINNIPEG

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 661	1 652	2 167	2 000	2 300	1 900	2 400	1 900	2 400
Logements collectifs	3 304	3 388	3 527	3 100	4 000	3 000	4 000	3 000	4 100
Tous types de logements confondus	4 965	5 040	5 694	5 100	6 300	4 900	6 400	4 900	6 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	12 825	14 416	16 952	14 100	15 500	13 200	14 700	13 100	14 700
Prix MLS® moyen (\$)	303 008	317 931	349 753	362 500	382 000	370 500	401 000	379 000	419 500

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

TORONTO



Dana Senagama
Spécialiste principale,
Connaissance
du marché



Christopher Zakher
Analyste principal,
Connaissance
du marché

« Nous prévoyons un ralentissement des ventes d'habitations et une certaine atténuation des pressions exercées sur les prix, ce qui contraste avec le niveau élevé d'activité ayant caractérisé le marché de l'habitation de la région du Grand Toronto pendant la pandémie. »

FAITS SAILLANTS

- Les ventes MLS® et la progression du prix MLS® moyen devraient ralentir, même si les prix demeureront élevés. Ce dernier facteur, combiné à la hausse des taux hypothécaires, minera l'abordabilité pour de nombreux acheteurs potentiels.
- Le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera légèrement en 2022 et en 2023, car les ventes sur plan seront moins nombreuses, puis il remontera en 2024.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels reviendra à ce qu'il était avant la pandémie à mesure que la demande de logements locatifs se redressera grâce à l'amélioration de l'emploi chez les jeunes et à la reprise de l'immigration.

Les mises en chantier d'habitations diminueront avant de remonter en 2024

Les mises en chantier d'habitations diminueront cette année et l'an prochain, avant d'augmenter en 2024.

Sur le marché résidentiel, la progression vers l'étape de la construction dépend grandement du profil des ventes antérieures. En moyenne, les ventes sur plan étaient moins élevées au cours des trois années précédentes, ce qui signifie que moins de logements seront mis en chantier dans l'avenir.

Le manque de terrains viabilisés et les retards réglementaires sont d'autres facteurs ayant fait diminuer l'ouverture de chantiers tout au long de 2020 et de 2021 dans la région du Grand Toronto (surtout pour les habitations avec entrée privée).

Les ventes sur plan d'appartements en copropriété ont augmenté l'an dernier. Toutefois, un arriéré sans précédent dans la construction (environ 62 000 logements) à la fin de 2021 a retardé la mise en chantier de nouveaux immeubles et exacerbé les retards dans la construction. Les mises en chantier devraient reprendre au cours des prochaines années, à mesure que les logements seront achevés et que l'arriéré dans la construction se résorbera.

Les mises en chantier d'habitations pourraient ne pas correspondre à nos prévisions si des mesures de confinement imprévues sont imposées pour faire face à la pandémie et si la hausse des taux hypothécaires dépasse les attentes. Au contraire, l'absence de nouvelles restrictions liées à la pandémie, l'amélioration de la stabilité mondiale et la réduction des retards dans la chaîne d'approvisionnement pourraient entraîner une augmentation plus rapide que prévu du nombre de mises en chantier.

L'activité sur le marché de la revente diminuera en 2022 et en 2023

Après avoir connu une année record en 2021, les ventes MLS® diminueront en 2022 et en 2023, avant de reprendre de la vigueur en 2024. Les prix élevés des logements et la hausse des taux hypothécaires mineront l'abordabilité pour de nombreux acheteurs potentiels.

La progression du prix MLS® moyen devrait ralentir au deuxième semestre de 2022 et en 2023. Ce ralentissement sera attribuable à l'augmentation des nouvelles inscriptions (à mesure que les ventes diminueront) et à un changement continu dans la composition des ventes en faveur des logements relativement moins chers. Cependant, le prix MLS® moyen demeurera élevé.

Le désir d'avoir une plus grande surface habitable pendant la pandémie, combiné à la propension accrue au télétravail, a fait augmenter la demande de logements dans les banlieues du Grand Toronto (Halton, Peel, York et Durham). Les marchés situés en banlieue comptaient davantage de logements avec entrée privée à vendre. Ces régions, en particulier Durham qui est relativement plus abordable, ont connu la plus forte hausse des prix. Ces facteurs ont contribué à une hausse considérable des prix des habitations avec entrée privée, par rapport aux appartements en copropriété en 2021 (figure 1). Les banlieues continueront d'attirer des acheteurs à la recherche de logements offrant une plus grande surface habitable.

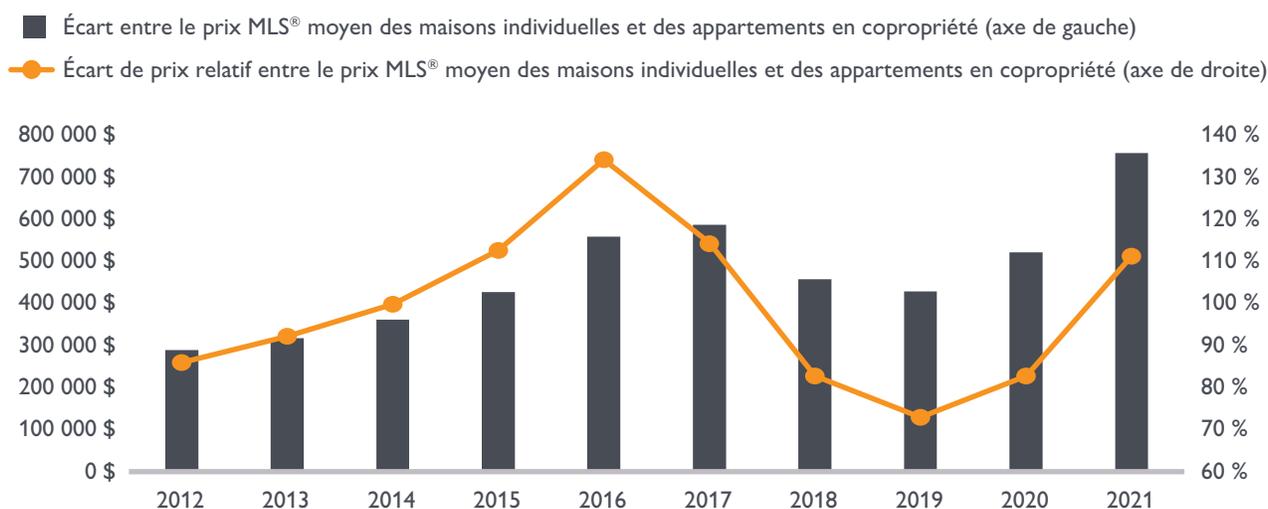
Le principal risque susceptible d'empêcher l'atteinte de nos prévisions pour le marché de la revente est une hausse plus forte que prévu des taux hypothécaires. Dans un tel scénario, les nouvelles inscriptions dépasseraient les ventes, ce qui entraînerait une baisse des prix. Une création d'emplois plus forte que prévu dans les secteurs bien rémunérés des finances et de la haute technologie du Grand Toronto est l'un des principaux facteurs susceptibles de pousser l'activité au-dessus de nos prévisions. Une part plus importante de migrants internationaux s'installant dans la région du Grand Toronto se traduirait aussi par une demande de logements supérieure à l'offre.

La demande de logements locatifs devrait augmenter à mesure que la pandémie se résorbera

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels devrait regagner son niveau prépandémique dans l'avenir. La progression de l'emploi devrait s'accélérer dans le Grand Toronto avec la réouverture des entreprises touchées par les restrictions liées à la pandémie. Les jeunes, un groupe durement touché par la pandémie, bénéficieront largement de cette croissance de l'emploi. De plus, ce groupe a une très forte propension à louer. L'immigration et l'afflux de résidents non permanents (surtout des étudiants étrangers), qui sont les principaux moteurs de la demande de logements locatifs, devraient également reprendre à mesure que les restrictions liées à la pandémie se relâcheront.

Ces moteurs de la demande auraient pour effet combiné d'exercer une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation moyen et de faire monter les loyers. À la fin de 2021, la région du Grand Toronto comptait un nombre exceptionnellement élevé d'appartements locatifs en construction. Ce fait laisse présager une augmentation constante de l'offre de logements locatifs en 2022 et par la suite. Cette croissance de l'offre pourrait compenser en partie la baisse du taux d'inoccupation moyen.

Figure 1 : L'écart de prix entre les types de logements avec entrée privée comme les maisons individuelles, et les appartements en copropriété s'est considérablement creusé en 2021 (région du Grand Toronto)



Source : Toronto Regional Real Estate Board et calculs de la SCHL

Tableau des prévisions – RMR de TORONTO

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	4 209	5 848	6 920	5 100	6 500	4 700	6 700	4 300	6 900
Logements collectifs	26 253	32 739	34 978	29 900	34 600	28 700	36 500	28 300	39 500
Tous types de logements confondus	30 462	38 587	41 898	35 000	41 000	33 400	43 200	32 600	46 400
Marché de la revente									
Ventes MLS®	88 223	95 577	122 125	96 500	113 500	89 100	109 400	90 900	116 500
Prix MLS® moyen (\$)	819 544	929 673	1 095 869	1 251 000	1 349 000	1 223 000	1 417 000	1 211 000	1 509 000

Tableau des prévisions – RMR d'OSHAWA

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	876	793	1 407	1 000	1 200	800	1 200	650	1 150
Logements collectifs	827	1 873	2 456	2 100	2 500	1 300	1 900	1 150	2 450
Tous types de logements confondus	1 703	2 666	3 863	3 100	3 700	2 100	3 100	1 800	3 600
Marché de la revente									
Ventes MLS®	10 115	12 300	14 091	11 700	13 700	10 800	13 000	10 900	13 500
Prix MLS® moyen (\$)	606 390	701 283	918 713	1 139 000	1 261 000	1 110 000	1 330 000	1 097 000	1 423 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.



HAMILTON



Anthony Passarelli
Analyste principal,
Connaissance du marché

« La forte croissance des prix se poursuivra cette année, et le marché de la revente devrait être plus équilibré en 2023 et en 2024. »

FAITS SAILLANTS

- La forte croissance du prix MLS[®] moyen se poursuivra en 2022, car l'offre sur le marché de la revente est actuellement très insuffisante.
- Le marché de la revente devrait être plus équilibré en 2023 et en 2024, puisque les inscriptions correspondront davantage aux ventes et la demande diminuera dans la catégorie des logements à prix élevé.
- Après avoir connu un solide départ en 2022, les ventes MLS[®] devraient diminuer pendant la plus grande partie de l'horizon prévisionnel en raison de la réduction de la capacité d'emprunt des acheteurs.
- Les mises en chantier de logements collectifs devraient demeurer élevées de 2022 à 2024, car les constructeurs réagissent au faible taux d'inoccupation des logements locatifs et à la pénurie de maisons en rangée et d'appartements à vendre.

Les mises en chantier de logements collectifs demeureront élevées à Hamilton

Au cours de la période visée par les prévisions, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée ou appartements) demeureront supérieures à la moyenne, mais elles seront inférieures au nombre record enregistré en 2021. Les logements collectifs sont généralement moins coûteux que les maisons individuelles. Selon nos prévisions, la demande de logements collectifs sera moins touchée que celle de maisons individuelles, car la capacité d'emprunt des ménages continuera de diminuer.

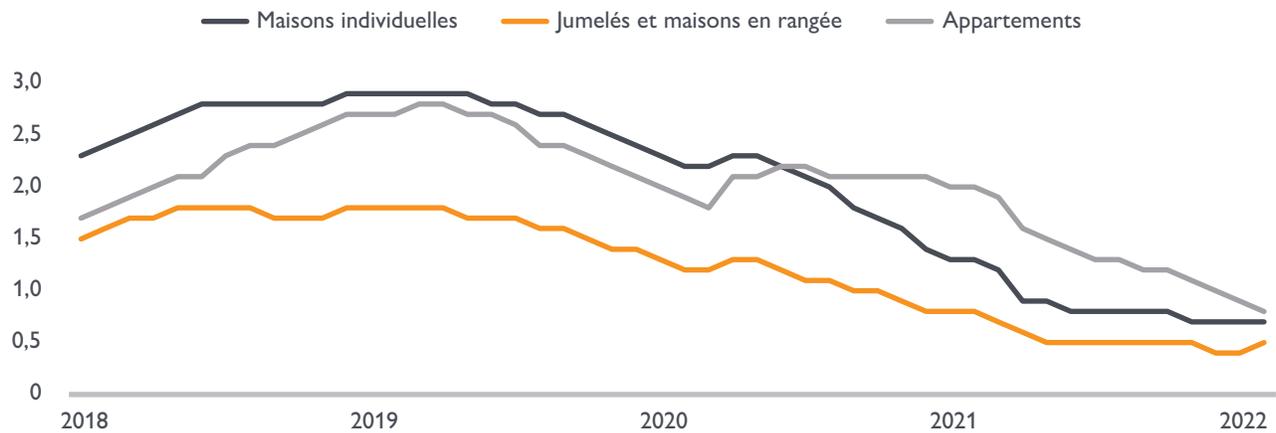
La capacité d'emprunt diminuera durant la période de 2022 à 2024, puisque les prévisions indiquent que les revenus ne suivront pas le rythme de la hausse des taux hypothécaires. Hamilton continuera de connaître une pénurie de logements collectifs existants à vendre, ce qui incitera de nombreux acheteurs à acquérir ces types de logements auprès de promoteurs.

De plus, les mises en chantier de logements collectifs demeureront supérieures à la moyenne, car nous prévoyons que le taux d'inoccupation à Hamilton sera bas jusqu'à la fin de 2024. Les logements collectifs représentent une part importante du parc de logements locatifs à Hamilton.

La décision de la Ville de Hamilton de limiter l'étalement urbain pour atteindre les cibles de densité est un facteur qui tempérera les mises en chantier de maisons individuelles. Une plus grande importance sera accordée à la construction de logements collectifs, surtout le long de la ligne de train léger sur rail que la Ville prévoit construire.

Les risques susceptibles d'empêcher l'atteinte des prévisions relatives aux mises en chantier d'habitations l'emportent sur les facteurs qui pourraient entraîner un dépassement. Les promoteurs locaux ont souligné que la pénurie de matériaux de construction et de main-d'œuvre pourrait faire que le nombre de mises en chantier soit inférieur à nos prévisions. Le facteur le plus susceptible d'entraîner un dépassement des prévisions serait une croissance démographique plus forte que prévu.

Figure 1 : Durée des stocks en mois à Hamilton-Burlington par type de logement (moyenne mobile de 12 mois)



Source : Realtors Association of Hamilton-Burlington et calculs de la SCHL

Après avoir été fortes au premier semestre de 2022, les ventes MLS® diminueront

Malgré la baisse prévue des ventes MLS® cette année, le nombre de transactions conclues en 2022 sera l'un des plus élevés jamais enregistrés. Les ventes conclues en 2022 seront probablement concentrées au premier semestre, car de nombreux acheteurs se précipiteront sur le marché par crainte que les prix soient trop élevés pour eux s'ils attendent. Ce facteur pourrait provoquer une baisse importante des ventes au deuxième semestre de 2022 et tout au long de 2023, période durant laquelle les taux hypothécaires continueront d'augmenter au-delà des niveaux d'avant la pandémie. Selon nos prévisions, les ventes reviendront à des niveaux qui correspondent davantage aux tendances démographiques et économiques à long terme dans la région à la fin de l'horizon prévisionnel.

La migration des ménages de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto vers Hamilton sera probablement inférieure aux niveaux élevés observés en 2020 et en 2021. La diminution de l'écart de prix entre les maisons individuelles à Toronto et à Hamilton pourrait commencer à décourager certains ménages torontois d'acheter dans la région. Le nombre extrêmement faible de maisons individuelles mises en vente pourrait avoir le même effet dissuasif.

L'économie de Hamilton devrait connaître une forte croissance en 2022, puisque la région cessera d'appliquer certains protocoles de lutte contre la pandémie. Cependant, la croissance de l'emploi se produira surtout dans les secteurs des services qui ont été durement touchés. Or, les salaires moyens dans ces secteurs soutiennent davantage la demande de logements locatifs que la demande de logements pour propriétaires-occupants. La croissance de l'emploi devrait être modérée en 2023 et en 2024, le secteur des services affichant probablement un rendement supérieur à celui du secteur de la production de biens. Le rendement du secteur manufacturier, qui est le plus important secteur de production de biens à Hamilton, sera probablement limité par des problèmes de gestion de la chaîne d'approvisionnement mondiale.

Le prix MLS® moyen augmentera beaucoup plus lentement en 2023 et en 2024

Le prix MLS® moyen à Hamilton devrait encore augmenter considérablement en 2022 et dépasser sans difficulté la barre des 1 000 000 \$ à la fin de l'année. Parce que la demande aura été devancée, la croissance des prix devrait être plus forte au premier semestre. La figure 1 montre qu'au début de 2022, pour chaque type de logement sur le marché de la revente, les logements existants inscrits sur le marché étaient écoulés en moins d'un mois. C'est beaucoup moins que la période de deux

à trois mois qui caractérise habituellement un marché équilibré dans la région. Étant donné la pénurie actuelle de logements à vendre, il est peu probable que la conjoncture du marché revienne à son équilibre avant 2023, année où les ventes seront nettement inférieures et correspondront davantage aux inscriptions.

Des modifications apportées à la composition des ventes selon le type de logement et la sous-région devraient aussi limiter la croissance du prix MLS® moyen. Les ventes d'appartements et de maisons en rangée représenteront probablement un pourcentage plus élevé des transactions. Nous nous attendons également à ce que les sous-régions moins chères, comme Hamilton-Centre et Hamilton-Est, se démarquent.

Il existe des risques susceptibles d'infirmes nos prévisions sur le marché de la revente et des facteurs susceptibles de stimuler l'activité. Des hausses des taux hypothécaires plus importantes que nos prévisions de référence pourraient faire que les ventes MLS® et le prix MLS® moyen se retrouvent en deçà de nos fourchettes de prévisions. En revanche, si la migration des

ménages de la RMR de Toronto vers Hamilton demeurerait aux mêmes niveaux qu'en 2020 et 2021, les ventes MLS® et le prix MLS® moyen pourraient dépasser nos prévisions.

Le taux d'inoccupation demeurera faible de 2022 à 2024

La demande de logements locatifs augmentera probablement davantage que l'offre au cours de l'horizon prévisionnel en raison d'une combinaison de facteurs. La reprise de l'emploi dans les branches du secteur des services stimulera la demande de logements locatifs. La migration internationale, y compris le nombre accru d'étudiants étrangers de niveau postsecondaire, aura elle aussi un effet stimulant.

De plus, comme les coûts d'accession à la propriété augmentent plus rapidement que les revenus, peu de locataires sont susceptibles de devenir propriétaires. Une diminution du taux d'inoccupation exercerait une forte pression à la hausse sur le loyer moyen.

Tableau des prévisions – RMR de HAMILTON

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	691	529	738	650	750	550	700	500	700
Logements collectifs	2 513	2 902	3 449	2 650	3 250	2 450	3 100	2 600	3 400
Tous types de logements confondus	3 204	3 431	4 187	3 300	4 000	3 000	3 800	3 100	4 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	13 332	14 464	15 932	14 000	15 300	12 600	14 200	12 900	14 800
Prix MLS® moyen (\$)	590 720	691 968	868 525	1 030 000	1 120 000	1 070 000	1 220 000	1 090 000	1 300 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

LONDON



Musawer Muhtaj
Analyste principal,
Connaissance du marché

« L'avantage relatif qu'a London en matière d'abordabilité par rapport aux autres grandes RMR de l'Ontario devrait permettre de maintenir la vigueur du marché de l'habitation en 2022. Cela dit, l'activité sur le marché de l'habitation devrait ralentir à moyen terme en raison de la hausse des coûts d'emprunt. »

FAITS SAILLANTS

- La croissance des prix demeurera forte en 2022 en raison de la faiblesse de l'offre de logements inscrits sur le marché de la revente.
- Le niveau d'activité sur le marché de la revente de London diminuera en 2022, en partie à cause de la hausse des coûts d'emprunt. Cela dit, il devrait demeurer élevé en raison de l'avantage relatif qu'a London en matière d'abordabilité par rapport aux autres grandes régions métropolitaines de recensement (RMR).
- Les mises en chantier d'habitations devraient demeurer élevées, mais leur nombre sera inférieur au niveau record atteint en 2021, car les constructeurs accorderont probablement la priorité à l'achèvement de nombreux ensembles déjà en construction.

Les mises en chantier d'habitations demeureront élevées, mais elles diminueront légèrement en 2022

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier devraient afficher une tendance à la baisse dans la RMR de London en 2022. La migration interne et la faiblesse de l'offre d'habitations avec entrée privée sur le marché de la revente ont joué un rôle clé dans la croissance des mises en chantier de maisons individuelles au cours des deux dernières années.

Un plus grand nombre de personnes provenant d'autres régions de l'Ontario ont déménagé à London à la recherche de logements plus grands et relativement plus abordables. Cette tendance va probablement se poursuivre. L'escalade des prix des habitations dans l'ensemble de la province accentue cette tendance, mais à un degré moindre, car l'abordabilité se détériore rapidement à London aussi.

Les mises en chantier de logements collectifs suivront également une tendance à la baisse. Au cours des deux dernières années, près de 6 000 logements collectifs ont été mis en chantier, dont environ 70 % étaient des appartements. Les constructeurs accorderont probablement la priorité à l'achèvement d'ensembles déjà en construction dans les deux prochaines années. Les mises en chantier de maisons en rangée pourraient légèrement augmenter en raison de la demande croissante de logements avec entrée privée relativement plus abordables.

De manière générale, la faiblesse de l'offre sur le marché de la revente et la croissance démographique soutiendront la demande de logements neufs. De ce fait, le nombre total de mises en chantier d'habitations se maintiendra à un niveau élevé en 2022. Les données du Recensement de 2021 montrent que la population de London a augmenté de 10 % depuis 2016, ce qui en fait la quatrième population en importance au Canada et la plus importante en Ontario. Les cibles du gouvernement fédéral en matière d'immigration jusqu'en 2024 donnent à penser que la forte croissance démographique observée à London se poursuivra.

Le nombre total de mises en chantier sera inférieur au niveau record enregistré en 2021 en raison de la hausse de la valeur des terrains, des perturbations continues de la chaîne d'approvisionnement et de la pénurie de main-d'œuvre. Les renseignements sur le marché indiquent aussi qu'un retard dans le processus d'approbation des permis devrait nuire aux mises en chantier. De plus, les hausses prévues des taux d'intérêt peuvent faire augmenter davantage les coûts d'un ensemble d'habitation.

Il se peut que nous sous-estimions les mises en chantier d'habitations si le contexte des chaînes d'approvisionnement, de la pénurie de main-d'œuvre et des approbations des permis s'améliore plus rapidement que prévu ou si les hausses des taux d'intérêt sont retardées. S'il arrivait que la migration interne soit inférieure aux prévisions et que les taux d'intérêt augmentent plus rapidement que prévu, nos prévisions pourraient surestimer le nombre de mises en chantier d'habitations.

Les ventes MLS® devraient diminuer, tandis que les prix poursuivront leur envolée

Les ventes de logements existants diminueront probablement, mais elles demeureront élevées en 2022. London demeure relativement abordable par rapport aux autres régions de l'Ontario, ce qui en fait un endroit où il fait bon vivre. Par conséquent, la migration intraprovinciale vers London devrait rester forte. La demande de logements pour propriétaires-occupants sera également soutenue par la vigueur de l'économie locale. Il devrait y avoir des gains d'emploi constants à mesure que l'Ontario cessera de suivre les protocoles liés à la COVID-19.

Parallèlement, la phase de réouverture de l'économie pourrait limiter les ententes de télétravail qui ont joué un rôle important dans la forte croissance des ventes de l'an dernier. La réouverture donne également aux ménages l'occasion d'acquérir d'autres biens et services, réduisant ainsi leur capacité de dépenser pour le logement. De plus, les hausses de taux d'intérêt prévues exerceront d'autres pressions à la baisse sur les ventes, car le coût d'emprunt rendra difficile l'obtention d'une approbation de prêt hypothécaire pour certains ménages.

La croissance des prix demeurera forte malgré la baisse des ventes. Le prix de revente moyen devrait connaître une hausse de plus de 10 %, ce qui s'explique en partie par l'extrême faiblesse de l'offre sur le marché de la revente. Le marché demeurera tendu, ce qui fera monter les prix, car les acheteurs rivaliseront entre eux pour obtenir les logements à vendre.

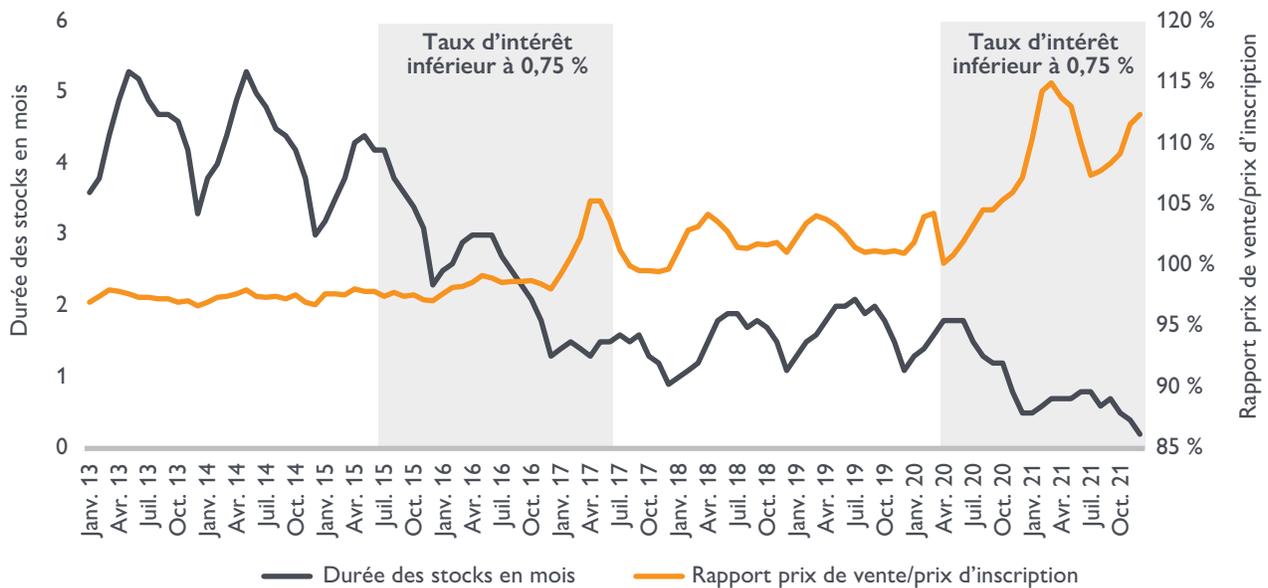
Les hausses de taux d'intérêt peuvent atténuer quelque peu la croissance des prix et réduire ainsi efficacement le nombre d'offres pour une seule propriété. La diminution de la capacité d'emprunt des ménages facilitera un déplacement de la demande vers les logements moins chers.

L'activité sur le marché de la revente tendra probablement à se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette de prévisions si :

- la migration est supérieure aux prévisions;
- les hausses de taux d'intérêt sont retardées.

Dans le cas inverse, l'activité sur le marché de la revente tendra probablement à se rapprocher de la limite inférieure de la fourchette de prévisions.

Figure 1 : Lorsque le taux d'intérêt de la Banque du Canada descend sous la barre de 0,75 %, la durée en mois des stocks de logements existants tend à diminuer considérablement, et la surenchère augmente



Source : London and St. Thomas Association of Realtors, Banque du Canada et calculs de la SCHL

Remarque : Le taux d'intérêt était inférieur à 0,75 % durant la période de juillet 2015 à juillet 2017. Il l'est encore aujourd'hui, et ce, depuis avril 2020. Le taux se situait autrement entre 0,75 % et 1,75 %.

Le marché locatif restera tendu

Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels devrait diminuer à London. La croissance prévue de la population et de l'emploi stimulera la demande de logements locatifs. La hausse des prix des habitations rendra l'accès à la propriété difficile pour les locataires, ce qui accentuera

la pression à la baisse sur le taux d'inoccupation. Toutefois, l'offre de nouveaux logements locatifs provenant d'ensembles déjà en construction compensera en partie la demande, ce qui maintiendra le taux d'inoccupation près du niveau de 2021. Par conséquent, les loyers ne peuvent qu'augmenter dans un contexte aussi tendu.

Tableau des prévisions – RMR de LONDON

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 308	1 727	2 284	1 850	2 150	1 450	1 950	1 400	2 100
Logements collectifs	2 107	2 535	3 308	2 750	3 250	2 250	2 850	2 300	2 900
Tous types de logements confondus	3 415	4 262	5 592	4 600	5 400	3 700	4 800	3 700	5 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	9 578	10 056	11 672	10 200	11 500	9 100	10 900	9 100	11 000
Prix MLS® moyen (\$)	408 030	488 561	637 219	755 000	810 000	780 000	860 000	840 000	960 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

KITCHENER- CAMBRIDGE- WATERLOO



David Carruthers
Analyste principal,
Connaissance du marché

« L'élan actuel des ventes MLS® et la croissance des prix devraient se poursuivre en 2022. Cependant, le resserrement de l'offre devrait continuer à accentuer l'écart entre les budgets des ménages et les prix des logements locaux. Il s'agit là d'une source d'incertitude qui pèse sur les perspectives, surtout dans un contexte de hausse des taux d'intérêt. »

FAITS SAILLANTS

- L'état du marché, qui est tendu depuis longtemps, devrait continuer d'entraîner des hausses rapides des prix, ce qui accentuera davantage l'écart entre les prix et les budgets pour les logements abordables. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, ce fait est particulièrement pertinent pour les ménages lourdement endettés qui ont placé une part importante de leurs actifs dans le logement.
- Les mises en chantier d'habitations, surtout celles de logements collectifs, devraient demeurer élevées, mais elles diminueront graduellement pour s'établir en deçà des niveaux records de 2021.
- Le marché locatif devrait demeurer tendu et la reprise des activités normales soutiendra probablement la demande, en particulier celle provenant des étudiants étrangers de retour.

L'activité sur le marché de la revente devrait commencer à ralentir, mais la croissance des prix MLS® et les ventes demeurent élevées

En 2022, le marché de la revente de Kitchener-Cambridge-Waterloo (KCW) devrait connaître des ventes MLS® élevées et une croissance des prix portée par la dynamique récente. Le marché de KCW demeure tendu, car la durée mensuelle des stocks de logements est descendue à un creux historique de 0,29 mois, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions (0,84) était élevé en décembre. De nombreux acheteurs potentiels se disputent moins d'inscriptions, et cette concurrence alimente la croissance des prix.

La croissance économique, en particulier la croissance de l'emploi dans les secteurs à revenu élevé, devrait aussi contribuer à stimuler la demande de logements pour propriétaires-occupants à l'avenir. De plus, le marché de KCW demeure relativement abordable pour les personnes qui souhaitent acheter par rapport aux prix demandés dans la région de Toronto ou dans d'autres marchés où ils sont élevés. Conjugués aux conditions serrées du marché, ces facteurs devraient accentuer la pression à la hausse sur les prix.

Bien que l'abordabilité relative demeure une source de la demande, l'abordabilité absolue, c.-à-d. la capacité des ménages à faire les paiements d'un logement, est généralement en baisse et présente un risque possible d'une activité inférieure aux prévisions. Au début de la pandémie, les bas taux d'intérêt ont fait croître le budget des ménages à mesure que les prix augmentaient. Toutefois, la croissance récente des prix a généralement dépassé celle des budgets, et les hausses de taux d'intérêt prévues devraient réduire ces augmentations dans les budgets en général.

Les hausses des prix se traduiront par des niveaux d'endettement élevés pour les emprunteurs hypothécaires. Les prix sont trop élevés par rapport au budget correspondant à l'achat d'un logement abordable, ce qui peut se répercuter sur le service de la dette, surtout dans un contexte de hausse des taux d'intérêt. Cette situation pourrait exercer des pressions à la baisse sur les prix et constitue une source d'incertitude pour les prévisions.

Enfin, les renseignements sur le marché indiquent que les attentes à l'égard des hausses de taux pourraient avoir incité certains ménages à entrer sur le marché plus tôt. Ces ménages pouvaient chercher à profiter de coûts d'emprunt plus bas, vouloir être admissibles à un prêt hypothécaire plus important ou être motivés par la crainte d'« être laissés pour compte » dans un marché à la hausse. Il s'agit d'une autre source d'incertitude, car les ventes élevées qui ont été observées en 2021 pourraient refléter un devancement de la demande. Il pourrait donc en résulter une accélération de la diminution des ventes.

Les mises en chantier d'habitations demeureront élevées et la demande continuera de se déplacer vers les logements collectifs

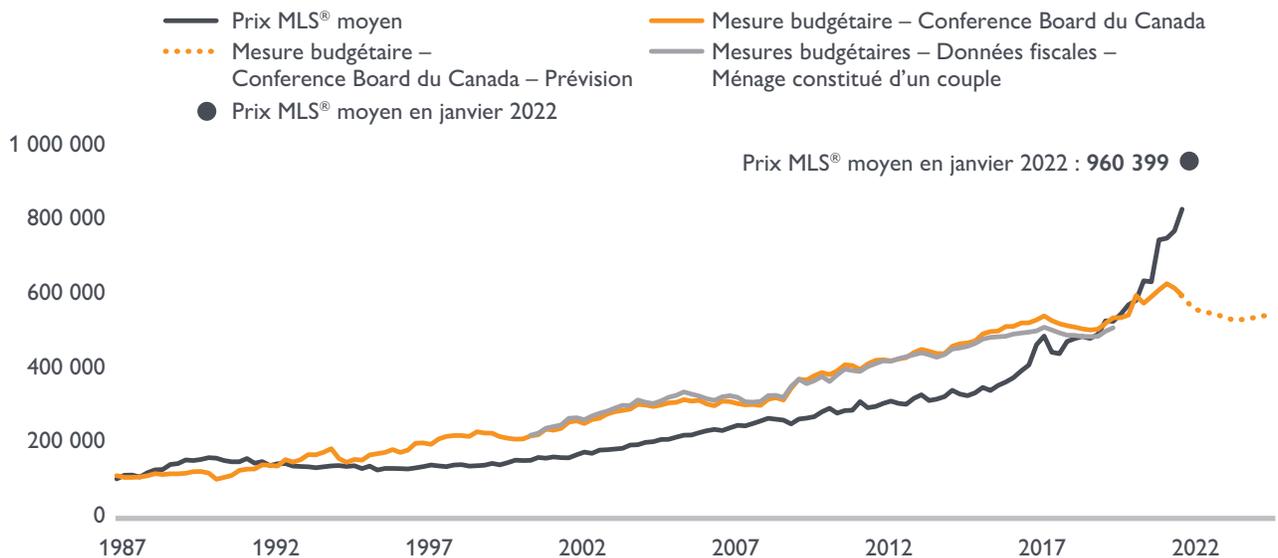
Les mises en chantier devraient demeurer élevées de 2022 à 2024, mais elles seront probablement légèrement inférieures aux niveaux records. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer près de leurs niveaux

récemment observés et continuer de diminuer lentement. Cette situation rend compte de la réaffectation continue des ressources vers les logements collectifs (y compris les ensembles de logements avec entrée privée).

Bien que les renseignements sur le marché indiquent que les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement aient eu des répercussions persistantes sur les mises en chantier, ces tendances ne signifient pas qu'il y ait eu détérioration des conditions. La possibilité d'une pénurie de main-d'œuvre ou de matériaux représente un risque important que l'activité soit inférieure aux prévisions.

Les logements en construction demeurent à un niveau record. Cette tendance reflète non seulement un déplacement de l'activité vers des ensembles de grande taille qui prennent plus de temps à construire, mais aussi une augmentation des délais de construction. Le niveau des mises en chantier pourrait donc être inférieur à nos prévisions en raison du nombre important de logements en construction dans ces grands ensembles, car les efforts pourraient être orientés vers les ensembles en construction plutôt que vers les mises en chantier.

Figure 1 : Les prix MLS® moyens et les budgets pour logement abordable* devraient diverger davantage



Source : ACI, Conference Board du Canada, Statistique Canada

*L'estimation du budget pour logement abordable est fondée sur le revenu médian des familles constituées d'un couple, le taux des prêts hypothécaires ordinaires sur 5 ans, une mise de fonds de 5 %, un amortissement sur 25 ans et un paiement hypothécaire correspondant à 30 % du revenu familial total. L'estimation du Conference Board du Canada est ajustée pour correspondre étroitement au revenu médian des familles constituées d'un couple du fichier des familles T1 (FFT1) au cours de la période durant laquelle les deux données sont disponibles.

Le retour des étudiants dans les établissements d'enseignement postsecondaire pourrait stimuler de façon importante la demande de logements locatifs

Le marché locatif de KCW demeure tendu, car les taux d'inoccupation sont bas et les loyers ont connu des hausses dans toutes les catégories de logements. Le quasi-retour à la situation pré-pandémique pourrait entraîner le retour d'un plus grand nombre d'étudiants de niveau postsecondaire dans la

région, en particulier les étudiants étrangers. Ce retour pourrait contribuer à la demande additionnelle de logements dans un marché déjà tendu, ce qui accentuerait la pression à la baisse sur les taux d'inoccupation et exercerait une pression à la hausse sur les loyers.

Les copropriétés offertes en location sur le marché secondaire devraient continuer de jouer un rôle de plus en plus important sur le marché locatif de KCW, avec 4 054 logements en copropriété et 1 993 logements locatifs traditionnels qui sont en construction.

Tableau des prévisions – RMR de KITCHENER-CAMBRIDGE-WATERLOO

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	898	859	885	750	950	650	1 050	550	1 200
Logements collectifs	4 579	2 890	4 717	3 650	4 950	3 600	5 300	3 550	5 700
Tous types de logements confondus	5 477	3 749	5 602	4 400	5 900	4 250	6 350	4 100	6 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 087	6 641	7 817	6 800	8 200	6 300	7 700	6 100	7 500
Prix MLS® moyen (\$)	529 134	616 117	774 986	910 000	970 000	925 000	1 083 000	970 000	1 235 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

ST. CATHARINES- NIAGARA



Inna Breidburg
Analyste principale,
Connaissance du marché

« L'activité sur le marché de la revente de St. Catharines-Niagara se normalise pour cadrer avec les facteurs économiques et démographiques fondamentaux sous-jacents. »

FAITS SAILLANTS

- Les prix MLS® pourraient augmenter de plus de 10 % en 2022, car le marché demeure tendu.
- La hausse des charges de remboursement hypothécaire modérera les ventes MLS®.
- Il y a suffisamment de terrains à aménager pour maintenir la stabilité des mises en chantier d'habitations jusqu'à la fin de 2024.
- Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation demeurera bas malgré l'accélération du rythme de la construction.

La cadence de la construction résidentielle demeurera vigoureuse

Au cours de la période visée par nos prévisions, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara devrait légèrement diminuer par rapport à 2021, année où il a atteint son deuxième niveau en importance depuis le début des années 1990.

La vigueur des ventes sur plan et une certaine atténuation des perturbations de la chaîne d'approvisionnement liées à la pandémie devraient se traduire par une augmentation des mises en chantier de logements avec entrée privée en 2022. Étant donné que le prix des terrains monte et que la région accorde la priorité aux logements de densité moyenne, la part de marché des maisons en rangée continuera d'augmenter.

La croissance des mises en chantier de logements avec entrée privée pourrait être en partie contrebalancée par un recul des mises en chantier d'appartements. Ce recul s'explique par les nombreux projets d'ensembles n'ayant pas encore atteint le stade de la mise en chantier. Ce retard pourrait empêcher la mise en chantier d'autres ensembles, car les promoteurs accordent la priorité aux ensembles dont la construction est déjà été amorcée. À la fin de 2021, 1 468 appartements étaient en construction, soit le niveau le plus élevé en près de 50 ans.

Par ailleurs, la demande d'espaces habitables de grande superficie devrait continuer d'attirer les acheteurs des marchés plus chers de la région élargie du Golden Horseshoe,¹ quoiqu'à un degré moindre que pendant les deux premières années de la pandémie. De plus, les récentes décisions des régions de Hamilton et de Halton de « geler » leurs limites urbaines soutiendront la migration à l'intérieur de ces régions. Les acheteurs de ces régions voisines pourraient choisir de s'installer dans la région de Niagara, où il reste encore des terrains disponibles qui permettent de répondre à la demande de logements avec entrée privée.

La présence des investisseurs devrait demeurer importante. La hausse de la valeur des terrains et des coûts de production devrait continuer de se traduire par une augmentation de plus de 10 % des prix des logements. Ces facteurs, conjugués à la montée des taux d'intérêt, devraient contribuer à réduire encore l'abordabilité des logements, ce qui fera baisser les ventes sur plan et les mises en chantier à la fin de 2023 et au début de 2024. Si une inflation des coûts de construction plus forte que prévu était transférée aux consommateurs, les mises en chantier d'habitations se situeraient à la limite inférieure de la fourchette de prévisions.

Au cours des dernières années, l'abordabilité relative de l'activité commerciale ainsi que d'autres avantages stratégiques, comme l'accès facile aux aéroports et aux routes maritimes, ont incité un plus grand nombre d'entreprises à s'établir dans la région et à y accroître leurs activités. Dans l'ensemble, si cette tendance se maintient et que le télétravail devient permanent, les mises en chantier d'habitations pourraient atteindre la limite supérieure de la fourchette de prévisions.

L'activité sur le marché de la revente devrait redevenir normale

Après avoir connu une année record, les ventes de logements existants devraient diminuer légèrement au cours de la période de 2022 à 2024, mais elles demeureront supérieures à leur moyenne sur cinq ans.

¹ Région élargie du Golden Horseshoe.

L'amélioration de la conjoncture du marché du travail continuera de stimuler la demande de logements durant la première moitié de l'horizon prévisionnel. Le rythme de la progression de l'emploi et des salaires sera particulièrement soutenu, car les employeurs devront répondre à une reprise de la demande et pourvoir les postes vacants à mesure que la pandémie se résorbera.

La migration vers St. Catharines-Niagara de propriétaires-occupants provenant d'ailleurs dans la région élargie du Golden Horseshoe devrait également soutenir la demande de logements. Néanmoins, les ventes devraient ralentir en raison de la détérioration de l'abordabilité dans ce marché déjà peu abordable. Nous prévoyons des taux d'emprunt plus élevés et des hausses d'au moins 10 % des prix des logements en 2022, suivis d'augmentations plus modestes en 2023. Il est probable que les acheteurs s'adapteront à ces conditions en choisissant des types de logements plus abordables que les maisons individuelles, comme des maisons en rangée et des appartements, et en faisant l'acquisition d'une propriété dans des secteurs de la région où les logements sont moins chers. Ce comportement des acheteurs devrait permettre d'éviter les scénarios de baisse plus marquée des ventes.

Le marché locatif restera tendu

En octobre 2021, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location est descendu à 1,9 %, soit au deuxième rang des taux les plus bas des 20 dernières

années. La progression de l'emploi, l'augmentation de la migration et la montée en flèche des coûts d'accès à la propriété continueront de soutenir la demande de logements locatifs au cours de la période visée par les prévisions.

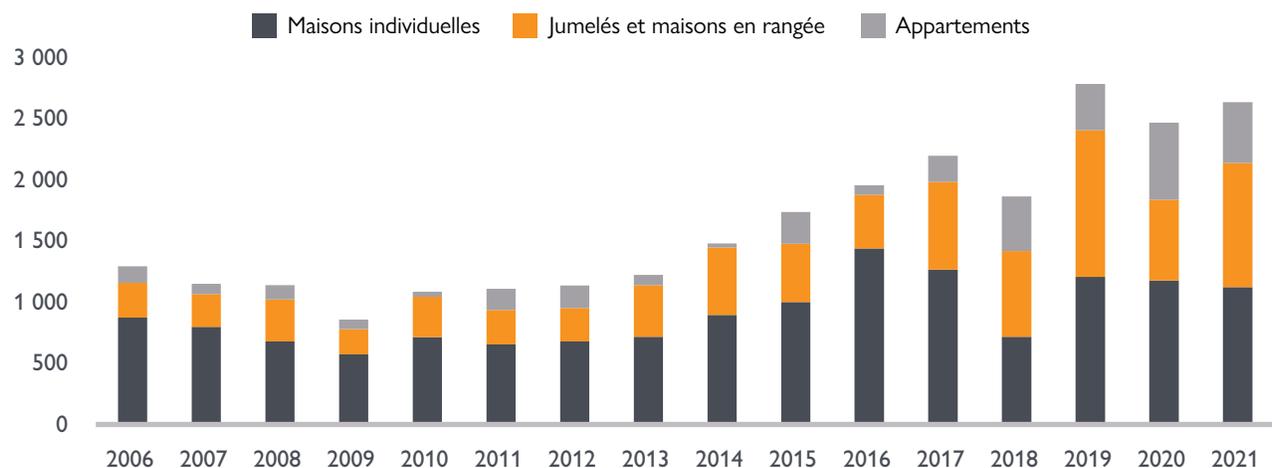
Le besoin de logements locatifs augmentera à mesure que l'abordabilité des marchés des logements pour propriétaires-occupants diminuera.

À mesure que les restrictions à la frontière s'assoupliront, des emplois seront graduellement créés dans le secteur du tourisme d'accueil, qui a été durement touché par la pandémie et qui a tendance à embaucher un grand nombre de jeunes locataires.

De plus, le Canada compte accueillir près de 1,3 million de nouvelles personnes immigrantes de 2022 à 2024. Les coûts exorbitants des logements dans les marchés de grande taille et les possibilités de télétravail pourraient inciter un plus grand nombre de personnes immigrantes à s'établir dans la région à leur arrivée.

Même si la forte construction de logements locatifs permettra d'atténuer une partie de la pression liée à la demande, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait demeurer bas, selon les données historiques.

Figure 1 : Augmentation de la part des mises en chantier de logements collectifs



Source : SCHL

Tableau des prévisions – RMR de ST. CATHARINES

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	1 208	1 177	1 123	900	1 150	850	1 150	750	1 200
Logements collectifs	1 577	1 289	1 512	1 450	1 700	1 450	1 650	1 400	1 550
Tous types de logements confondus	2 785	2 466	2 635	2 350	2 850	2 300	2 800	2 150	2 750
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 968	7 962	9 243	7 900	9 100	7 400	8 700	7 200	8 800
Prix MLS® moyen (\$)	447 897	544 278	693 855	795 000	855 000	785 000	910 000	765 000	970 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.


[Retour à la table des matières](#)

WINDSOR



Tad Mangwengwende
Analyste principal,
Connaissance du marché

« Comme l'économie de Windsor continue de se remettre des répercussions découlant des restrictions liées à la COVID-19, la demande de logements devrait être stimulée par le niveau de migration qui lui devrait revenir à ce qu'il était avant la pandémie. Si la demande se renforce, il y aura une baisse des taux d'inoccupation des appartements locatifs et les prix des logements et les loyers continueront d'augmenter »

FAITS SAILLANTS

- Les prix des logements devraient augmenter au cours des trois prochaines années, quoique plus lentement qu'ils ne l'ont fait depuis deux ans. La forte demande et l'offre insuffisante devraient continuer d'exercer une pression à la hausse sur les prix des logements.
- Les ventes de logements demeureront élevées en 2022 avant de diminuer en 2023 et en 2024. En raison de la forte demande refoulée et du nombre accru d'inscriptions, les ventes resteront robustes à court terme avant que la hausse prévue des taux d'intérêt ne tempère une partie de cette demande et n'entraîne le ralentissement attendu.
- Les mises en chantier d'habitations devraient augmenter au cours des trois prochaines années parce que l'offre de logements est insuffisante. Les répercussions des contraintes persistantes liées à la main-d'œuvre et à la chaîne d'approvisionnement sur le secteur de la construction pourraient cependant annuler une partie de ces gains.
- Les taux d'inoccupation des appartements locatifs devraient diminuer, car le retour au niveau de migration d'avant la pandémie accentue la pression exercée sur un marché déjà tendu.

Les ventes de logements demeureront élevées

Les ventes de logements devraient demeurer élevées, même si leur croissance a légèrement diminué au cours des deux dernières années. En raison de la forte demande refoulée, on s'attend à ce que de nombreux acheteurs potentiels soient encore à la recherche d'une propriété sur le marché, mais il devrait continuer d'y avoir un nombre accru d'inscriptions si des propriétaires vendent leur propriété pour tirer profit des prix élevés. La hausse des taux hypothécaires devrait tempérer une partie de la demande de logements, ce qui entraînera un ralentissement des ventes en 2023 et en 2024.

La demande vigoureuse et l'offre limitée devraient continuer d'exercer des pressions sur les prix des logements

Les prix devraient augmenter au cours des trois prochaines années, car l'offre limitée persiste devant la forte demande de logements. Les inscriptions courantes sont actuellement inférieures de plus de 70 % à leur moyenne sur 10 ans.

Toutefois, la progression des prix ralentira après 2022, car la hausse prévue des taux d'intérêt tempèrera la demande, ce qui atténuera une partie de la pression exercée sur les prix en 2023 et en 2024.

La croissance des mises en chantier d'habitations devrait se heurter à des obstacles

Au cours de la période visée par les prévisions, le niveau des mises en chantier d'habitations devrait dépasser celui enregistré pendant la pandémie en 2021.

Cette croissance sera soutenue par la nécessité d'accroître l'offre sur le marché de la propriété et le marché locatif, qui sont actuellement tendus. Cependant, les mises en chantier d'habitations pourraient être limitées par des contraintes de capacité dans le secteur de la construction. Ce secteur fait déjà face à une importante pénurie de main-d'œuvre et à des perturbations de l'approvisionnement en matériaux de construction.

Le marché locatif devrait se resserrer après la pandémie

En 2021, le nombre d'unités qui sont venues s'ajouter au parc locatif de Windsor compte parmi les plus élevés jamais enregistrés dans la région.

Malgré l'accroissement du parc locatif, le taux d'inoccupation des appartements est demeuré stable, tandis que les loyers des appartements de deux chambres ont augmenté de 5,7 %. Cette situation reflète la disparité entre la forte demande de logements locatifs et l'offre limitée. Un retour au niveau de migration d'avant la pandémie entraînera une augmentation de la demande de logements. La reprise des activités sur le campus de l'Université de Windsor favoriserait le retour des étudiants. La réouverture de l'économie réduirait le nombre de résidents temporaires.

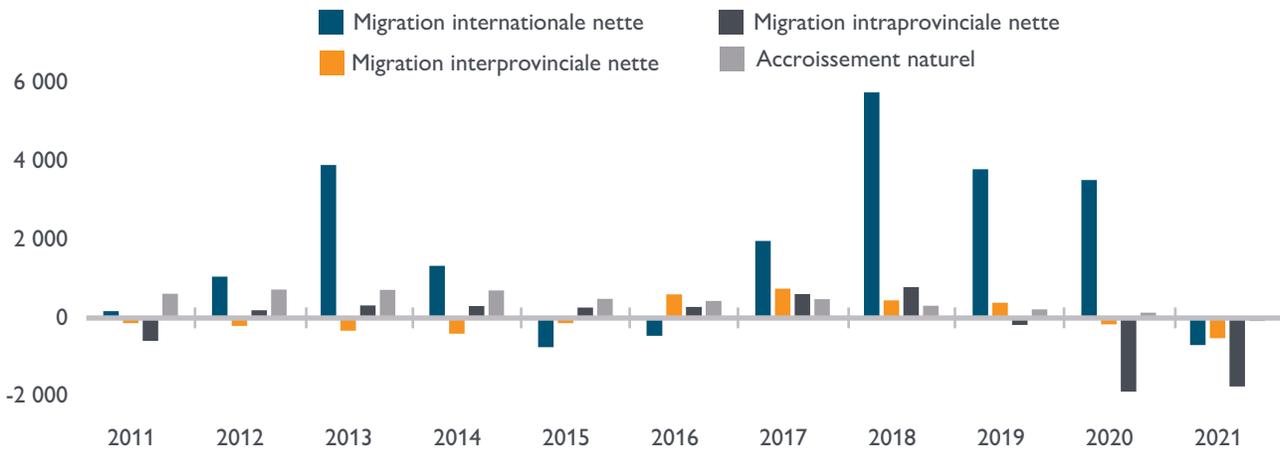
Dans le Rapport sur le marché locatif de 2021, nous avons souligné l'incidence disproportionnée des marchés à offre limitée sur les ménages à faible revenu. Un nouveau

resserrement du marché aurait une incidence encore plus marquée sur les ménages à faible revenu. Ces ménages ont déjà peu d'options abordables sur le marché de l'habitation.

Risques susceptibles d'influer sur les prévisions

Les perspectives reposent sur la reprise de la migration à des niveaux comparables à ceux observés avant la pandémie ainsi que sur l'amélioration des chaînes d'approvisionnement qui soutiennent la construction résidentielle. Une reprise plus lente que prévu de la migration réduirait la demande prévue de logements locatifs. La persistance des contraintes touchant la chaîne d'approvisionnement limiterait les mises en chantier d'habitations.

Figure 1 : Un retour aux niveaux migratoires observés avant la pandémie fera augmenter la demande de logements locatifs



Source : Estimations démographiques annuelles de Statistique Canada, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement, 1^{er} juillet 2021

Tableau des prévisions – RMR de WINDSOR

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	590	650	528	500	650	450	700	450	700
Logements collectifs	755	905	930	800	1 050	800	1 200	700	1 400
Tous types de logements confondus	1 345	1 555	1 458	1 300	1 700	1 250	1 900	1 150	2 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 011	7 121	8 267	7 400	8 400	6 500	8 100	6 200	8 000
Prix MLS® moyen (\$)	329 735	402 716	537 407	629 000	691 000	658 000	797 000	683 000	823 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.

[Retour à la table des matières](#)

OTTAWA



Lukas Jasmin-Tucci
Analyste de marché,
Connaissance du marché

« Le nombre de ventes devrait diminuer, ce qui éloignera le marché d'un état de surchauffe. Elles demeureront toutefois historiquement élevées, maintenant une pression à la hausse sur les prix. »

FAITS SAILLANTS

- Les hausses des taux hypothécaires pourraient réduire le nombre de ventes sur tout l'horizon prévisionnel. Le marché s'éloignera d'un état de surchauffe, mais demeurera suffisamment serré pour maintenir une certaine pression à la hausse sur les prix, qui continueront d'augmenter.
- Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2022, ce qui s'explique par la baisse de la construction d'appartements locatifs. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée continuera par ailleurs d'augmenter légèrement.
- Un retour à une demande comparable au niveau d'avant la pandémie devrait exercer une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation.

Après avoir soutenu la croissance des ventes, l'emploi à temps plein est en décroissance

L'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans est en baisse depuis la mi-2021. Lors des premiers mois de la pandémie, c'est justement la résilience de l'emploi chez ce groupe qui avait soutenu en partie la demande sur le marché de la revente.

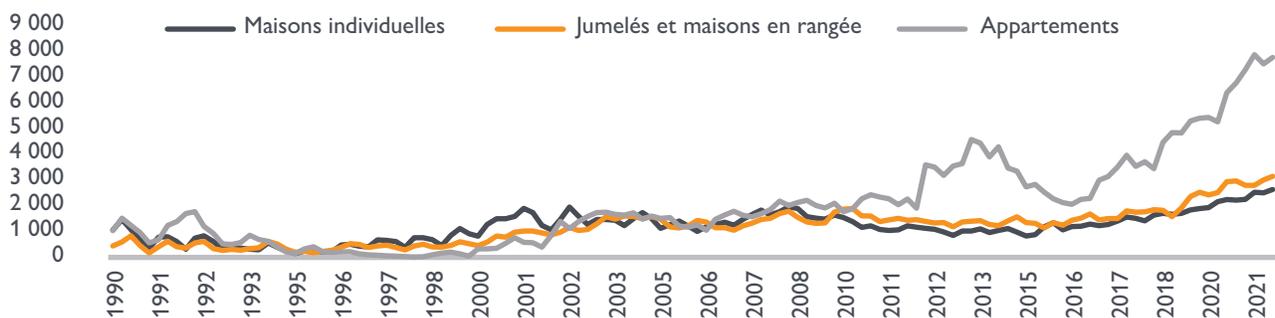
La migration internationale continue de croître, mais n'a pas encore compensé la baisse soudaine survenue au début de la pandémie. Les ménages qui viennent s'installer dans la région sont également une source importante de la demande d'habitation, en particulier sur le marché locatif.

Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2022 vu la baisse touchant les appartements

Selon nos prévisions, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2022 avant de remonter légèrement au cours des deux années suivantes. La baisse prévue cette année est un phénomène à court terme amplifié par la disponibilité limitée des ressources dans le secteur de la construction. Un nombre record de logements était en construction au quatrième trimestre de 2021 (voir la figure 1).

La prudence de certains constructeurs face à l'incertitude entourant la pandémie (comme la volatilité du prix des matériaux et les perturbations aux chaînes d'approvisionnement) contribuerait également au ralentissement prévu en 2022.

Figure 1 : Nombre de logements en construction, selon le type de logement, de 1990 à 2021



Source : SCHL

Remarque : Données trimestrielles

On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée continue d'augmenter légèrement cette année, mais pas au point de compenser l'effet de la baisse des mises en chantier d'appartements sur l'activité globale. Le taux d'inoccupation élevé en 2021 pourrait également atténuer la construction d'appartements locatifs.

La demande pour les unités en propriété absolue demeure forte depuis début de la pandémie et ce type de logements s'écoule rapidement, ce qui incite les constructeurs à en mettre davantage en chantier.

Par la suite, le nombre de mises en chantier total devrait augmenter à nouveau, soutenu par la croissance dans le segment du logement collectif. La limite supérieure de notre fourchette de prévisions dépassera légèrement le sommet historique atteint en 2021. La croissance de la population, soutenue par un retour progressif de la migration, viendrait accroître la demande de logement.

Un ralentissement de la croissance démographique si les niveaux d'immigration demeurent faibles et l'impact des taux d'intérêt croissants sont pris en compte dans la limite inférieure de notre fourchette de prévisions.

Le nombre de ventes diminuera en 2022, tandis que les prix demeureront en croissance

La demande de logements existants devrait demeurer vigoureuse, mais les contraintes liées à l'offre pourraient limiter le nombre de ventes. Dans la deuxième moitié d'année, les hausses des taux hypothécaires et une baisse de l'emploi pourraient contribuer à réduire le nombre de ventes. Dans l'ensemble, 2022 devrait enregistrer une baisse des ventes.

Les taux hypothécaires plus élevés continueront d'être une source de ralentissement de la demande sur tout l'horizon prévisionnel. Le nombre de ventes demeurerait toutefois élevé sur le plan historique.

Le marché d'Ottawa devrait s'éloigner d'un état de surchauffe, grâce au recul des ventes et à une hausse des inscriptions. Malgré cela, le marché demeurerait suffisamment serré pour maintenir une certaine pression à la hausse sur les prix.

Les prix continueraient alors d'augmenter pour le reste de l'horizon prévisionnel, mais leur croissance serait plus modeste. L'abordabilité des maisons individuelles, qui sont habituellement le type de logement le plus cher, restera tout de même préoccupante en raison des hausses récentes.

La possibilité d'une fin des restrictions liées à la pandémie dès 2022 pourrait entraîner une hausse des dépenses de consommation et une baisse du taux d'épargne. Ce retour aux conditions d'avant la pandémie réduirait la capacité des ménages à financer l'achat d'une habitation et ferait baisser la demande d'habitation. Les ventes s'établiraient alors à la limite inférieure de notre fourchette de prévisions.

Le redressement du bilan migratoire fera diminuer le taux d'inoccupation

En 2022, un retour à une demande comparable au niveau d'avant la pandémie devrait exercer une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation. Parmi les facteurs qui pourraient faire augmenter la demande de logements locatifs, on compte :

- le retour des étudiants sur le campus;
- l'immigration en croissance;
- une hausse de l'emploi chez les jeunes.

La guerre en Ukraine pourrait également amener un nombre important de réfugiés, qui se dirigeront majoritairement vers le marché locatif.

Le taux avait crû fortement dans la première année de la pandémie et était demeuré stable à 3,4 % lors de notre dernière Enquête sur les logements locatifs (octobre 2021).

De plus, les fortes hausses de prix enregistrées sur le marché de la revente depuis deux ans ont freiné l'accès à la propriété pour certains ménages locataires.

La demande croissante devrait être suffisamment forte pour faire diminuer le taux d'inoccupation malgré un grand nombre de nouveaux logements locatifs qui devraient s'ajouter au marché en 2022. En 2021, près de 1 200 logements locatifs ont été mis en chantier et une grande partie d'entre eux sera achevée en 2022.

Cette situation devrait exercer une pression à la hausse sur les loyers, en plus du gel des loyers de 2021 qui prend fin en Ontario.

Tableau des prévisions – RMR d'OTTAWA

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	2 607	2 867	3 276	3 050	3 550	2 875	3 525	2 725	3 475
Logements collectifs	5 175	7 083	6 945	5 350	6 650	5 525	7 075	5 575	7 425
Tous types de logements confondus	7 782	9 950	10 221	8 400	10 200	8 400	10 600	8 300	10 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	18 868	19 263	20 625	18 700	20 500	18 000	20 300	17 400	20 200
Prix MLS® moyen (\$)	443 368	531 552	648 099	720 000	750 000	725 000	795 000	725 000	840 000

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.


[Retour à la table des matières](#)

GATINEAU



Lukas Jasmin-Tucci
Analyste de marché,
Connaissance du marché

« L'activité de construction en baisse dans le segment des appartements engendrera une diminution globale de la construction résidentielle. »

FAITS SAILLANTS

- La tendance ascendante des ventes pourrait prendre fin dès 2022, mais le nombre de transactions devrait demeurer élevé d'un point de vue historique. Cette situation aura comme effet de maintenir la pression à la hausse sur le prix moyen.
- La tendance à la baisse dans la construction résidentielle devrait se poursuivre tout au long de l'horizon prévisionnel. Le besoin en nouvelles unités diminuerait en raison du ralentissement de la croissance démographique, de la disponibilité limitée des ressources et de la hausse des taux d'intérêt.
- Le faible taux d'inoccupation observé depuis quatre ans devrait persister au moins pour 2022. Le redressement progressif du bilan migratoire vers les niveaux d'avant la pandémie indique que la demande sur le marché locatif devrait continuer de croître à court terme.

L'activité sur le marché du neuf diminuera graduellement au cours des prochaines années

Après avoir atteint en 2019 son plus haut niveau en près de 50 ans, la construction résidentielle a ralenti. Cette baisse devrait se poursuivre tout au long de l'horizon prévisionnel.

Parmi les facteurs qui pourraient faire pression à la baisse sur les mises en chantier, on retrouve :

- le ralentissement de la croissance démographique;
- la disponibilité limitée des ressources dans le secteur de la construction;
- la hausse des taux d'intérêt.

Le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait poursuivre sa tendance à la baisse. Les grands immeubles d'appartements locatifs continueront tout de même de constituer l'essentiel de la construction neuve et un nombre historiquement élevé de logements collectifs devrait être mis en chantier. Le taux d'inoccupation faible pourrait inciter les constructeurs à maintenir la cadence malgré tout et les mises en chantier pourraient se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette de prévisions.

Cette décroissance devrait toutefois être amortie par un nombre encore élevé de mises en chantier de maisons individuelles en 2022. La construction dans ce segment s'est accélérée en 2021 pour répondre à une demande croissante, en particulier en périphérie de la ville de Gatineau. Les facteurs expliquant cette demande additionnelle sont surtout en lien avec la pandémie, dont la possibilité de s'éloigner des grands centres grâce au télétravail.

Ces facteurs devraient s'atténuer graduellement d'ici la fin 2022. À cela s'ajoute un potentiel de construction restreint par des objectifs de densification des zones urbaines. Ainsi, les mises en chantier de logements individuels devraient diminuer pour le reste de l'horizon prévisionnel.

L'activité sur le marché de la revente ralentira, mais la pression à la hausse sur les prix se maintiendra

En 2021, une hausse des transactions a été observée sur le marché de la revente pour une septième année consécutive. Cette tendance ascendante pourrait prendre fin dès 2022.

Les facteurs qui contribueront à modérer la demande sur le marché de la revente sont :

- la hausse des taux hypothécaires;
- l'offre limitée;
- le ralentissement de la croissance de l'emploi;
- le plus faible potentiel de transactions.

Malgré la baisse, le nombre de transactions devrait demeurer élevé d'un point de vue historique.

L'offre est à un creux historique et devrait demeurer limitée pour la durée de l'horizon prévisionnel (voir la figure 1). Ainsi, les conditions de marché à l'avantage des vendeurs persisteront vraisemblablement au moins en 2022.

Cette situation aura comme effet de maintenir la pression à la hausse sur le prix moyen. La croissance prévue sera élevée par rapport aux hausses historiques de la région, mais sous les niveaux de 2020 et 2021. Après 2022, la pression devrait s'affaiblir à mesure que la demande sera moins soutenue.

La pression à la baisse sur le taux d'inoccupation demeurera soutenue

Le faible taux d'inoccupation observé depuis quatre ans devrait persister au moins pour 2022. Le redressement progressif du bilan migratoire vers les niveaux d'avant la pandémie indique que la demande sur le marché locatif devrait continuer de croître à court terme. Il s'agit d'une source importante de la demande de logements locatifs.

D'autres facteurs continuent d'être notables. Par exemple, certains baby-boomers quittent progressivement leur propriété pour emménager dans des logements locatifs, ce qui augmente la demande étant donné le poids

démographique de ces ménages. De plus, le marché de la revente serré qui maintient la pression à la hausse sur les prix restreint l'accès à la propriété pour certains ménages qui envisageaient de quitter le marché locatif.

La résilience de la demande sur le marché locatif pourrait se prolonger sur tout l'horizon prévisionnel. Cette situation devrait continuer d'exercer une pression à la hausse sur les loyers.

Dès 2022, une offre locative importante s'ajoutera encore au marché. Cet ajout pourrait tempérer l'effet de la forte demande.

Figure 1 : Inscriptions en vigueur dans la région de Gatineau



Source : APCIQ par Centris^{MD}

Remarque : Données trimestrielles. Moyenne mobile de quatre trimestres.

Tableau des prévisions – RMR de GATINEAU

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	410	544	727	700	800	600	800	450	750
Logements collectifs	3 011	2 540	2 332	2 000	2 400	1 400	2 200	1 050	1 950
Tous types de logements confondus	3 421	3 084	3 059	2 700	3 200	2 000	3 000	1 500	2 700
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	5 156	5 917	6 033	5 300	6 100	4 800	5 800	4 500	5 500
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	273 965	321 216	412 725	452 000	488 000	458 000	522 000	463 000	557 000

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 9 mars 2022.



[Retour à la table des matières](#)

MONTREAL



Francis Cortellino
Spécialiste principal,
Connaissance du marché

« Le marché de l'habitation montréalais a récemment connu des volumes importants de mises en chantier et de transactions sur le marché de la revente. En 2022, le rythme de construction et des ventes diminuera. La rareté de l'offre fera en sorte que les hausses de prix demeureront importantes. »

FAITS SAILLANTS

Avec la rareté de l'offre, les conditions de marché continueront de favoriser les vendeurs en 2022. Cela entraînera des hausses de prix importantes.

L'offre limitée sur le marché de la revente, combinée à une réduction de l'abordabilité, freinera l'accession à la propriété et le nombre de transactions en 2022. Les ventes Centris^{MD} se replieront par rapport aux niveaux records atteints en 2020 et 2021.

Moins de mises en chantier en 2022 :

- Essoufflement dans la construction de maisons.
- Faible nombre de projets de copropriétés neuves prévus.
- Baisse de la construction de logements locatifs après des années records.

Un solde migratoire en hausse, mais qui demeure faible

Le solde migratoire a fortement baissé au Québec en 2020 (voir la figure 1), notamment dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, qui accueille la majorité des nouveaux arrivants.

Avec l'ouverture graduelle des frontières, le solde migratoire a rebondi en 2021 et cette tendance devrait se poursuivre cette année. Ce facteur contribuera à une graduelle remontée de la demande locative.

Du côté du marché du travail, le niveau d'emploi dépasse maintenant son niveau prépandémique. La réouverture à grande échelle des secteurs d'activité les plus touchés par les mesures sanitaires devrait favoriser la création d'emplois et le nombre d'heures travaillées en 2022.

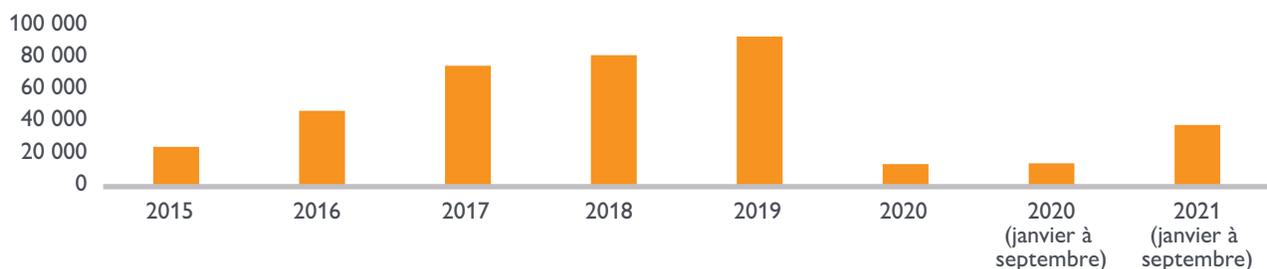
Par contre, ces emplois sont souvent moins bien rémunérés, donc leur hausse aura un impact plus important sur la demande locative que sur le bassin d'acheteurs potentiels.

Léger ralentissement en vue pour la construction résidentielle

Les mises en chantier dans la RMR de Montréal ont atteint en 2021 leur plus haut niveau des 30 dernières années. En 2022, elles demeureront historiquement élevées, mais elles reculeront par rapport au niveau record enregistré l'an dernier.

La construction de logements locatifs demeurera le moteur de la construction. Elle sera encore favorisée par les faibles taux d'inoccupation que l'on enregistre dans plusieurs secteurs de la RMR. Néanmoins, la plus grande quantité de logements locatifs disponibles dans les secteurs centraux viendra tempérer l'activité.

Figure 1 : Solde migratoire – Province de Québec



Source : Statistique Canada

Du côté des appartements locatifs en résidences pour aînés, une diminution des mises en chantier aura lieu cette année. Rappelons que l'année 2021 avait été marquée par la construction de plusieurs centaines d'unités et un taux d'inoccupation historiquement élevé.

L'offre de copropriétés neuves à vendre est très limitée. Malgré cela, les mises en chantier dans ce segment en 2022 n'augmenteront que légèrement par rapport à l'an passé. En effet, le nombre d'ensembles de logements qui sont à l'étape de la prévente semble une fois de plus relativement restreint cette année.¹

Finalement, la demande pour les maisons en propriété absolue s'est récemment essoufflée, malgré un regain de popularité pendant les mois qui ont suivi le début de la pandémie. La construction de maisons en 2022 sera plus près des niveaux observés avant le début de la pandémie.

En 2023-2024, la construction résidentielle continuera de se replier, mais demeurera élevée dans le Grand Montréal. La faible quantité de logements disponibles et la croissance démographique qui reprendra de la vigueur stimuleront la construction de nouvelles habitations.

Moins de ventes en 2022, mais des hausses de prix encore soutenues

Le marché de la revente montréalais a été très actif dans les mois qui ont suivi le début de la pandémie. Ces éléments ont contribué à soutenir la demande :

- les faibles taux hypothécaires;
- le désir d'avoir une habitation plus grande;
- un marché de l'emploi peu touché pour les plus hauts salariés;
- un taux d'épargne élevé.

Par contre, au cours des derniers mois, le rythme des ventes s'est essoufflé. Le bassin d'acheteurs s'est rétréci en raison du niveau des prix rendant plus difficile l'accession à la propriété. Le peu de choix de propriétés à vendre a aussi contribué à cet essoufflement.

En 2022, il faudra également tenir compte de la remontée des taux hypothécaires, qui réduira encore plus l'abordabilité des habitations pour les acheteurs potentiels. Le nombre de transactions reculera donc cette année.

Le prix élevé des maisons unifamiliales et le manque d'offre viendront ralentir la demande pour ce type de produits. Cette tendance sera bénéfique pour les transactions de copropriétés, type de logements généralement plus abordables.

Les achats de copropriétés par des investisseurs dans les secteurs plus centraux de Montréal, comme le centre-ville, devraient être soutenus, grâce au rebond migratoire et au retour à une certaine normalité.

Les conditions de marché continueront de favoriser les vendeurs dans la RMR en 2022. Avec une offre qui demeurera faible, la hausse du prix moyen cette année devrait donc osciller autour de 10 %.

Sur l'horizon 2023-2024, les ventes Centris^{MD} devraient continuer d'être plus faibles. Avec la hausse des taux hypothécaires qui se poursuivra et le haut niveau des prix auquel feront face les acheteurs, le nombre de transactions s'en trouvera réduit une fois de plus.

Un taux d'inoccupation fortement tributaire de la migration

La croissance record de l'offre de logements locatifs se poursuivra en 2022. Du côté de la demande, la croissance sera fortement tributaire de l'évolution de la migration.

La hausse graduelle de la migration qui a débuté en 2021 se poursuivra cette année, essentiellement du côté international. Il y aura aussi le retour marqué des étudiants en présentiel. Tout ceci devrait favoriser la diminution des taux d'inoccupation dans les secteurs centraux. Ailleurs dans la métropole, les taux ne devraient pas connaître de changements importants.

Pour ce qui est du loyer moyen, l'augmentation se poursuivra cette année. Les faibles taux d'inoccupation dans plusieurs secteurs continueront de pousser les loyers à la hausse. Les milliers de nouveaux logements, généralement plus chers, qui viendront s'ajouter au parc auront le même effet.

¹ Le boom résidentiel est terminé, soutient un expert. <https://www.lapresse.ca/affaires/2021-11-16/centre-ville-de-montreal/le-boom-residentiel-est-terme-soutient-un-expert.php>

Tableau des prévisions – RMR de MONTRÉAL

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	2 369	2 493	2 901	2 100	2 500	1 900	2 400	1 700	2 300
Logements collectifs	22 743	24 781	29 442	24 400	28 250	21 350	26 850	20 300	26 700
Tous types de logements confondus	25 112	27 274	32 343	26 500	30 750	23 250	29 250	22 000	29 000
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	51 383	55 445	54 439	47 250	52 250	43 000	50 000	42 000	51 500
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	408 401	476 364	564 396	605 000	640 000	625 000	685 000	640 000	720 000

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 9 mars 2022.

 [Retour à la table des matières](#)

QUÉBEC



Nathan R. Lea
Analyste de marché,
Connaissance du marché

« Le niveau de construction résidentielle devrait connaître un recul modéré, en raison d'une baisse des mises en chantier de logements locatifs. Par ailleurs, le léger repli de la demande de propriétés devrait occasionner une détente du marché de la revente et un ralentissement modéré de la croissance des prix sur l'horizon prévisionnel. »

FAITS SAILLANTS

- En 2022, les conditions de marché devraient demeurer favorables aux vendeurs dans la région de Québec et la croissance des prix demeurera soutenue.
- Nous prévoyons que les ventes de logements existants reculeront quelque peu par rapport aux sommets de 2020 et 2021, limitées par une forte croissance des prix, une offre faible et un bassin réduit d'acheteurs potentiels.
- Nous anticipons une diminution du niveau de construction résidentielle en 2022, en raison d'une baisse des mises en chantier de logements locatifs découlant de la grande quantité de logements déjà en construction.

Le redressement des facteurs fondamentaux façonnera l'évolution du marché de l'habitation

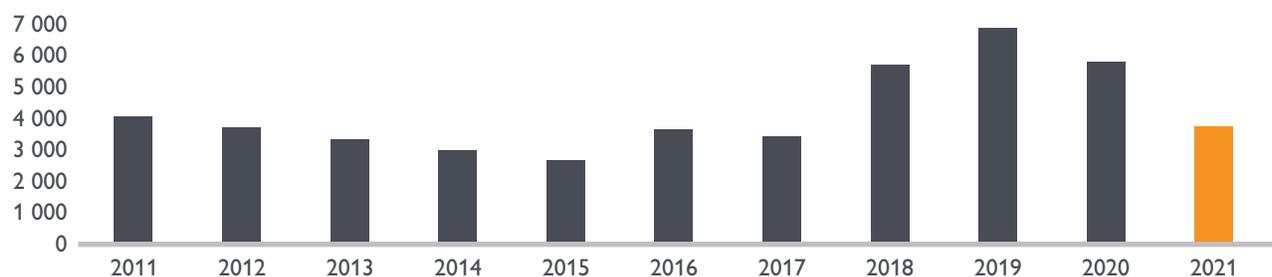
En 2021, l'élan observé dans le marché de l'emploi s'est poursuivi dans la région de Québec, malgré les perturbations causées par la pandémie de COVID-19. En effet, l'emploi a déjà rattrapé son niveau d'avant pandémie dans plusieurs secteurs d'activité relativement bien rémunérés. Cela devrait soutenir une certaine vigueur de la demande d'habitations dans la région en 2022. Pour les emplois récupérés dans les secteurs les moins bien rémunérés, ceux-ci auront probablement un impact surtout sur la demande locative.

La migration dans la région de Québec a connu un déclin marqué de 35 % en 2021 (voir la figure 1), compte tenu de la baisse de la migration interne et du nombre de nouveaux arrivants internationaux. En 2022, la récupération des emplois perdus et le retour des étudiants à la suite de la reprise graduelle de l'enseignement en présentiel pourrait entraîner un regain de la migration interne. De plus, avec l'atténuation des restrictions aux frontières, la migration a entamé un rebond dans l'ensemble de la province de Québec. Ce rebond devrait se poursuivre cette année et soutiendra la demande locative dans la région.

Recul modéré de la construction résidentielle après des sommets en 2020 et 2021

Les mises en chantier dans la région de Québec ont atteint en 2021 leur plus haut niveau en un peu plus de 30 ans. En effet, le niveau élevé de construction d'appartements locatifs a joué un rôle important dans cette forte activité. Au cours des deux prochaines années, le repli de la construction de logements locatifs devrait entraîner un recul du total des mises en chantier.

Figure 1 : Évolution du solde migratoire lors des 10 dernières années, région de Québec



Source : Statistique Canada

Nous anticipons que les mises en chantier de maisons individuelles connaîtront un recul en 2022. En effet, la demande pour ce type de logement s'est récemment essoufflée. Cette tendance se maintiendra d'ici 2024. La réduction du bassin d'acheteurs potentiels attribuable au grand nombre de transactions déjà réalisées depuis 2020 et des prix de plus en plus élevés des maisons individuelles contribueront à cette tendance à la baisse.

Les mises en chantier de logements collectifs, type de logement qui représente la grande majorité de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle, devraient connaître une baisse progressive en 2022. En effet, le niveau élevé du stock de logements locatifs en construction devrait légèrement freiner la construction afin de favoriser l'écoulement du nombre record d'unités déjà achevées. Ainsi, on prévoit un rajustement à la baisse de la construction résidentielle d'ici 2024.

Le recul des ventes se poursuivra et la croissance des prix demeurera élevée en 2022

Après une légère baisse du niveau d'activité sur le marché de la revente en 2021, le recul des ventes Centris^{MD} devrait se poursuivre en 2022. En effet, la demande sera limitée par la forte croissance des prix, une offre faible et un bassin réduit d'acheteurs potentiels. La résilience du marché de l'emploi devrait néanmoins continuer de soutenir un niveau relativement élevé de ventes cette année, mais dans une moindre mesure que les deux années précédentes.

Ainsi, la demande relativement élevée de propriétés et l'offre limitée devraient maintenir les conditions de marché favorables aux vendeurs. En 2022, le prix moyen résidentiel Centris^{MD} devrait croître à un rythme légèrement plus modéré qu'en 2021. Toutefois, la hausse des taux hypothécaires amorcée cette année accentuera ce léger repli de la demande de propriétés. Cela occasionnera probablement une détente du marché de la revente et un ralentissement modéré de la croissance des prix tout au long de notre horizon prévisionnel.

Le taux d'inoccupation connaîtra une légère baisse en 2022

On comptait près de 7 000 unités en construction au début de l'année 2022, et la forte croissance de l'offre de logements locatifs se poursuivra en 2022. Toutefois, la demande locative devrait être également soutenue par certains facteurs :

- la reprise progressive de l'emploi dans les secteurs les plus touchés par la pandémie;
- l'accélération du vieillissement de la population;
- le retour des étudiants dans les quartiers centraux;
- la remontée de la migration au courant de l'année.

Somme toute, la demande devrait progresser plus que l'offre. Ainsi, le taux d'inoccupation devrait diminuer légèrement et cela exercera probablement des pressions à la hausse sur les loyers d'ici 2023.

Tableau des prévisions – RMR de QUÉBEC

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	713	864	1 123	750	900	680	900	680	900
Logements collectifs	5 490	5 849	8 266	6 200	7 100	5 400	6 150	4 300	6 000
Tous types de logements confondus	6 203	6 713	9 389	6 950	7 350	6 080	7 050	4 980	6 900
Marché de la revente									
Ventes Centris ^{MD}	8 307	10 651	10 197	8 800	9 400	8 200	9 100	8 000	9 000
Prix Centris ^{MD} moyen (\$)	277 254	293 676	325 239	345 000	360 000	362 000	380 000	378 000	399 000

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 9 mars 2022.

HALIFAX



Kelvin Ndoro
Analyste principal,
Connaissance du marché

« Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer au cours de l'horizon prévisionnel, tandis que la pression que subit l'abordabilité devrait faire ralentir la demande de maisons individuelles et la progression des prix. »

FAITS SAILLANTS

- En l'absence d'une offre importante sur le marché du neuf, les prix des logements devraient continuer d'augmenter de 2022 à 2024, mais à un rythme plus lent.
- Les prévisions indiquent que les mises en chantier d'habitations diminueront en 2022, avant d'augmenter graduellement en 2023 et en 2024, en raison des limites de l'offre et d'une baisse de l'investissement résidentiel.
- Le manque d'abordabilité et un ralentissement de la croissance démographique devraient faire baisser les ventes de logements.

La progression des prix devrait se poursuivre, mais plus lentement à cause du peu de logements qui viennent alimenter l'offre

De 2022 à 2024, les prix des logements continueront d'augmenter, selon nos prévisions, en raison de l'offre insuffisante sur le marché de l'habitation. Le rythme de la croissance des prix devrait ralentir à mesure que la concurrence entre les acheteurs s'atténue.

Le prix MLS® moyen élevé est attribuable aux acheteurs de l'extérieur de la Nouvelle-Écosse qui sont motivés par :

- l'abordabilité du marché;
- les possibilités de télétravail;
- les changements dans les préférences des acheteurs, causés par la pandémie, en faveur des grandes habitations coûteuses.

Le changement dans la composition des ventes d'habitations et l'afflux accru d'acheteurs provenant de marchés où les prix sont élevés maintiendront probablement une pression à la hausse sur le prix MLS® moyen.

Les taux d'intérêt devraient augmenter de moins de 100 points de base en 2022. Toutefois, l'effet d'une hausse des taux d'intérêt sur la baisse des prix dépendra de l'effet qu'aura le changement de comportement des acheteurs et des vendeurs sur l'offre. Les répercussions des prix élevés du pétrole pourraient exacerber les pressions inflationnistes à court terme, puis les réduire à long terme à mesure que la demande globale des consommateurs diminuera. Elles compenseront probablement la nécessité de contrer l'inflation élevée en augmentant les taux d'intérêt à long terme.

Le manque d'abordabilité et un ralentissement de la migration interprovinciale devraient faire baisser les ventes de logements

De 2022 à 2024, la demande de maisons individuelles devrait être inférieure aux niveaux records observés récemment à cause du manque d'abordabilité et d'un ralentissement de la croissance démographique.

Les prix records excluent du marché les acheteurs locaux et les accédants à la propriété. La capacité d'emprunt des acheteurs sera également limitée par :

- la hausse des taux d'intérêt;
- les pressions inflationnistes;
- la baisse du revenu disponible.

Le revenu disponible devrait diminuer à court terme lorsque les mesures de soutien au revenu liées à la pandémie prendront fin. Bien qu'elles soient en baisse, les ventes de logements demeureront vraisemblablement supérieures à leur moyenne sur cinq ans au cours de l'horizon prévisionnel de trois ans.

En 2021, la croissance démographique a ralenti à Halifax en raison des restrictions sur les déplacements liées à la pandémie. La migration interprovinciale élevée a compensé la baisse de la migration internationale. Au cours des dernières années, l'économie de Halifax a connu un essor à la suite d'un ralentissement économique dans les provinces de l'Ouest. Halifax a accueilli un plus grand nombre de migrants qu'elle n'a perdu d'habitants au cours des dernières années. Cette situation devrait s'inverser, car on prévoit que les prix du pétrole monteront en flèche, ce qui fera diminuer la demande et les ventes sur le marché de l'habitation en 2022 et par la suite.

La construction se fera encore majoritairement dans la catégorie des appartements locatifs

Selon les plus récentes données sur les permis de construction résidentielle, le nombre total de mises en chantier d'habitations sera inférieur au niveau record observé en 2021. C'est la construction de maisons individuelles qui devrait enregistrer la plus forte baisse en 2022. Les logements en construction sont déjà nombreux.

Les contraintes de l'offre et la hausse des prix des produits de base ont fait augmenter considérablement les coûts de construction, ce qui entraîne des problèmes d'abordabilité pour les acheteurs de maisons individuelles. La construction de logements collectifs devrait diminuer légèrement en 2022, mais c'est encore dans ce segment que l'activité sera la plus forte.

Le rapport entre l'offre et la demande fait que le marché demeure très serré, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a touché un creux sans précédent de 1 %.

Sur le marché de la revente, la durée de l'offre était de 0,3 mois à la fin de février 2022. C'est beaucoup moins que la moyenne à long terme de 5,8 mois pour cette période de l'année.

Par conséquent, malgré le ralentissement prévu, le nombre total d'habitations qui seront mises en chantier durant la période de 2022 à 2024 devrait demeurer au-dessus du niveau observé au cours des cinq dernières années.

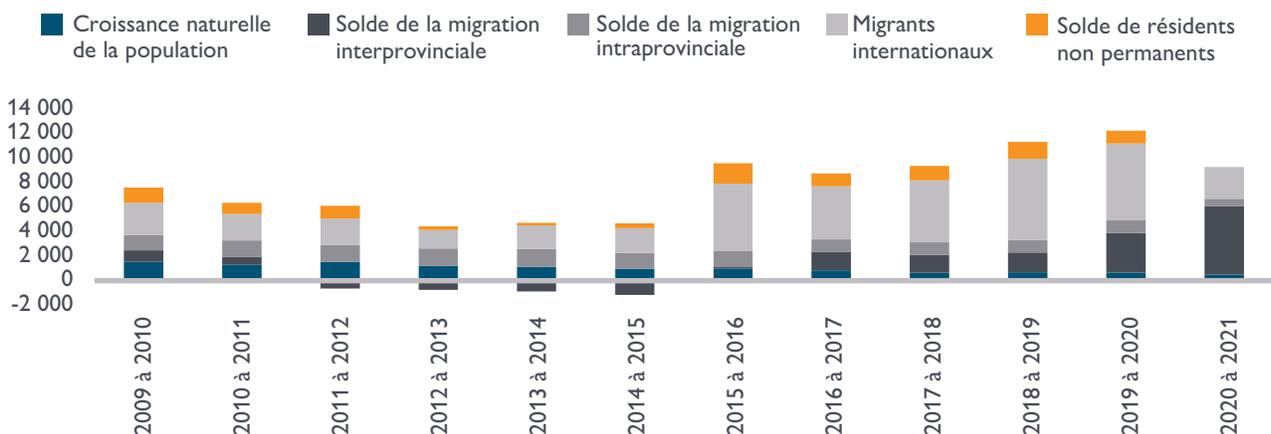
Un nouveau resserrement du marché locatif est très possible

Il existe une possibilité réelle que le marché locatif se resserre davantage en 2022. En 2021, le nombre de résidents non permanents a diminué en raison des restrictions sur les déplacements liées à la pandémie. Les résidents non permanents sont habituellement locataires.

Leur nombre devrait revenir à son niveau d'avant la pandémie à mesure que les restrictions seront assouplies. Les personnes qui souhaitent accéder à la propriété sont susceptibles de rester locataires plus longtemps, en raison des problèmes d'abordabilité qui prolongent l'effort de recherche d'un logement. Nous prévoyons que ces facteurs liés à la demande accentueront la pression exercée sur l'offre de logements locatifs, ce qui entraînera des taux d'inoccupation encore plus bas et des loyers plus hauts en 2022.

Les taux d'inoccupation devraient croître en 2023 et en 2024 à mesure que l'offre augmentera et que la croissance démographique diminuera pour se rapprocher des niveaux à long terme.

Figure 1 : Composantes de l'accroissement démographique (personnes), Halifax, de 2009 à 2021



Source : Statistique Canada, tableau 17-10-0136-01 – Composantes de l'accroissement démographique, selon la région métropolitaine de recensement et l'agglomération de recensement, limites de 2016

Tableau des prévisions – RMR de HALIFAX

	2019	2020	2021	2022 (P)		2023 (P)		2024 (P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier :									
Logements individuels	872	1 019	935	600	1 000	650	1 050	750	1 150
Logements collectifs	2 271	2 230	2 859	2 400	3 200	2 650	3 650	2 750	3 950
Tous types de logements confondus	3 143	3 249	3 794	3 000	4 200	3 300	4 700	3 500	5 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 729	7 623	7 697	6 350	8 250	6 650	8 250	7 150	8 500
Prix MLS® moyen (\$)	322 439	369 819	466 575	469 750	576 250	467 300	601 900	488 150	660 250

Sources : ACI, SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 9 mars 2022.


[Retour à la table des matières](#)

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

Annexe A

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du logement sont incluses dans le présent numéro des *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. L'utilisation de fourchettes donne aux lecteurs une idée relativement précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Dans ce numéro spécial des *Perspectives du marché de l'habitation*, les fourchettes de prévisions comportent des limites supérieure et inférieure établies selon un ensemble de scénarios économiques et démographiques. Elles donnent de la précision et une orientation aux prévisions des variables du logement, en fonction d'un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.

Annexe B

Définitions et méthodes d'enquête

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports *Perspectives du marché de l'habitation* font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris^{MD} de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ). Ventes MLS® (Centris^{MD} au Québec) : Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris^{MD}) durant une année donnée. Prix MLS® moyen (Centris^{MD} au Québec) : Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris^{MD}).

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022, 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.

Texte de remplacement et données pour les figures

VICTORIA

Figure 1 : L'offre de logements locatifs neufs accusera un retard par rapport à la croissance démographique si le rythme et la répartition actuels sont maintenus

	Ville de Victoria	Saanich/ Central Saanich	Esquimalt	Langford/ View Royal/ Colwood/ Sooke	Oak Bay	North Saanich	Sidney
Offre de logements locatifs neufs (achèvements de logements locatifs traditionnels), moyenne annuelle, de 2018 à 2021	279	197	19	1 140	0	12	47
Augmentation projetée de la population, moyenne annuelle, de 2022 à 2024	1 130	1 792	257	3 527	238	163	163

Sources : BC Statistics, SCHL

VANCOUVER

Figure 1 : Taille du prêt hypothécaire offert à une personne en fonction du revenu moyen de travail à temps plein

Date	Taille du prêt	Taille projetée du prêt
T1 2012	296 642 \$	-
T2 2012	301 055 \$	-
T3 2012	308 094 \$	-
T4 2012	309 799 \$	-
T1 2013	318 904 \$	-
T2 2013	311 963 \$	-
T3 2013	299 259 \$	-
T4 2013	305 985 \$	-
T1 2014	321 234 \$	-
T2 2014	314 730 \$	-
T3 2014	319 435 \$	-
T4 2014	325 667 \$	-
T1 2015	341 032 \$	-
T2 2015	343 527 \$	-
T3 2015	348 001 \$	-

T4 2015	348 450 \$	-
T1 2016	353 606 \$	-
T2 2016	352 236 \$	-
T3 2016	360 740 \$	-
T4 2016	356 696 \$	-
T1 2017	358 122 \$	-
T2 2017	355 391 \$	-
T3 2017	336 616 \$	-
T4 2017	349 028 \$	-
T1 2018	346 166 \$	-
T2 2018	339 317 \$	-
T3 2018	334 227 \$	-
T4 2018	333 811 \$	-
T1 2019	352 958 \$	-
T2 2019	368 613 \$	-
T3 2019	379 536 \$	-
T4 2019	379 388 \$	-
T1 2020	405 297 \$	-
T2 2020	428 712 \$	-
T3 2020	446 291 \$	-

Date	Taille du prêt	Taille projetée du prêt
T4 2020	457 257 \$	-
T1 2021	450 853 \$	-
T2 2021	455 510 \$	-
T3 2021	451 493 \$	-
T4 2021	446 191 \$	-
T1 2022	-	453 133 \$
T2 2022	-	432 411 \$
T3 2022	-	426 721 \$
T4 2022	-	423 291 \$
T1 2023	-	420 296 \$
T2 2023	-	413 555 \$
T3 2023	-	408 843 \$
T4 2023	-	412 269 \$
T1 2024	-	415 365 \$
T2 2024	-	418 650 \$
T3 2024	-	420 150 \$
T4 2024	-	422 611 \$

Source : calculs de la SCHL, tableaux 34-10-0145-01 et 14-10-0063-01 de Statistique Canada

EDMONTON

Figure 1 : Composantes de la migration nette vers l'Alberta (données historiques) et prix au comptant du pétrole brut West Texas Intermediaire (WTI)

Date	Migration interprovinciale nette (axe de gauche)	Migration internationale nette (axe de gauche)	Prix FOB au comptant du WTI (axe de droite)
T3 1991	2 619	1 086	22
T4 1991	439	614	22
T1 1992	-785	2 588	19
T2 1992	710	3 149	21
T3 1992	1 234	2 008	22
T4 1992	-129	1 255	20
T1 1993	-1 295	2 185	20
T2 1993	-991	2 595	20
T3 1993	1 514	2 650	18
T4 1993	-1 583	726	16
T1 1994	-291	2 268	15

T2 1994	-1 270	3 259	18
T3 1994	-1 035	2 560	18
T4 1994	-88	1 065	18
T1 1995	375	2 817	18
T2 1995	192	2 949	19
T3 1995	1 823	2 032	18
T4 1995	1 861	989	18
T1 1996	1 584	2 274	20
T2 1996	2 388	3 656	22
T3 1996	5 966	2 848	22
T4 1996	5 131	370	25
T1 1997	6 480	2 449	23
T2 1997	8 705	2 472	20
T3 1997	10 405	1 723	20
T4 1997	6 869	508	20
T1 1998	11 526	1 644	16
T2 1998	14 289	2 020	15
T3 1998	9 223	1 605	14
T4 1998	5 087	591	13
T1 1999	4 590	2 105	13
T2 1999	6 291	3 160	18
T3 1999	5 719	2 422	22
T4 1999	3 092	414	25
T1 2000	6 752	2 514	29
T2 2000	7 111	3 018	29
T3 2000	4 832	2 926	32
T4 2000	5 702	1 157	32
T1 2001	4 493	4 105	29
T2 2001	5 430	4 617	28
T3 2001	8 361	3 895	27
T4 2001	5 349	1 506	20
T1 2002	5 378	3 781	22
T2 2002	7 147	4 983	26
T3 2002	5 288	2 811	28
T4 2002	1 783	1 112	28
T1 2003	3 159	3 201	34
T2 2003	1 673	4 001	29
T3 2003	3 019	3 095	30
T4 2003	1 678	2 484	31
T1 2004	3 192	3 334	35
T2 2004	2 717	3 940	38

Date	Migration interprovinciale nette (axe de gauche)	Migration internationale nette (axe de gauche)	Prix FOB au comptant du WTI (axe de droite)
T3 2004	8 779	4 341	44
T4 2004	6 189	2 546	48
T1 2005	8 290	3 816	50
T2 2005	11 165	5 439	53
T3 2005	10 143	5 948	63
T4 2005	13 820	3 331	60
T1 2006	12 320	5 062	63
T2 2006	9 512	6 848	70
T3 2006	16 729	8 206	70
T4 2006	7 678	4 684	60
T1 2007	4 725	6 927	58
T2 2007	4 677	10 654	65
T3 2007	2 205	9 057	75
T4 2007	2 035	6 242	91
T1 2008	3 862	7 914	98
T2 2008	7 215	13 119	124
T3 2008	2 657	12 190	118
T4 2008	4 111	8 162	58
T1 2009	4 685	9 011	43
T2 2009	1 731	9 647	59
T3 2009	-2 020	8 347	68
T4 2009	-2 202	3 173	76
T1 2010	148	5 308	79
T2 2010	803	8 000	78
T3 2010	-1	6 866	76
T4 2010	1 330	-1 087	85
T1 2011	3 160	4 413	94
T2 2011	3 954	9 452	102
T3 2011	3 958	8 672	90
T4 2011	4 896	7 802	94
T1 2012	10 431	7 732	103
T2 2012	8 367	12 707	93
T3 2012	9 785	9 437	92
T4 2012	7 704	7 466	88
T1 2013	9 746	11 990	94
T2 2013	11 363	17 111	94

T3 2013	10 234	13 225	106
T4 2013	5 487	8 540	97
T1 2014	8 768	10 157	99
T2 2014	10 893	12 108	103
T3 2014	6 386	8 921	98
T4 2014	3 076	2 122	73
T1 2015	6 482	852	49
T2 2015	5 650	3 960	58
T3 2015	-1 997	9 762	46
T4 2015	-2 711	7 501	42
T1 2016	-4 390	11 462	33
T2 2016	-6 010	12 579	45
T3 2016	-4 559	8 520	45
T4 2016	-2 862	5 035	49
T1 2017	-3 086	6 852	52
T2 2017	-5 052	10 341	48
T3 2017	-1 274	10 281	48
T4 2017	-1 006	5 768	55
T1 2018	-176	7 302	63
T2 2018	-791	10 192	68
T3 2018	-220	11 921	70
T4 2018	58	7 166	59
T1 2019	143	7 633	55
T2 2019	-2 013	13 041	60
T3 2019	66	15 016	56
T4 2019	705	10 122	57
T1 2020	903	8 453	46
T2 2020	-4 051	2 673	28
T3 2020	-862	-352	41
T4 2020	-1 790	5 633	42
T1 2021	-3 732	6 651	58
T2 2021	-5 447	4 267	66
T3 2021	4 489	12 201	71
T4 2021	-	-	77
T1 2022	-	-	94

Sources : Statistique Canada, Energy Information Administration (EIA), calculs de la SCHL

Remarque : Les calculs pour le premier trimestre de 2022 comprennent des données incomplètes pour mars et, par conséquent, il s'agit d'une estimation.

CALGARY

Figure 1 : L'Alberta a connu une migration importante en raison du renforcement du marché de l'emploi

Date	Variation de l'emploi à temps plein à Calgary (axe de droite)	Solde migratoire total de l'Alberta (axe de gauche)
T1 2017	2 800	3 766
T2 2017	28 800	5 289
T3 2017	2 500	9 007
T4 2017	-12 100	4 762
T1 2018	8 800	7 126
T2 2018	8 600	9 401
T3 2018	-10 600	11 701
T4 2018	-2 800	7 224
T1 2019	5 300	7 776
T2 2019	47 200	11 028
T3 2019	-2 400	15 082
T4 2019	-32 800	10 827
T1 2020	-20 500	9 356
T2 2020	-31 000	-1 378
T3 2020	46 200	-1 214
T4 2020	5 500	3 843
T1 2021	-29 000	2 919
T2 2021	24 500	-1 180
T3 2021	6 400	16 690
T4 2021	10 100	-

Source : Statistique Canada, tableaux 14-10-378-01, 17-10-0040-01, 17-10-0020-01

REGINA

Figure 1 : Prix de référence mesuré par l'Indice des prix des propriétés (IPP) MLS® (variation annuelle en %)

Année	Indice composite	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements
2013	1,49	1,58	1,26	0,17
2014	-2,58	-2,91	-2,38	0,64
2015	-4,02	-3,99	-5,51	-3,21
2016	1,57	2,39	1,84	-9,21
2017	-3,57	-3,87	-4,64	0,62
2018	-6,38	-6,42	-4,03	-5,69
2019	-4,29	-3,83	-7,61	-7,99
2020	1,97	2,52	2,43	-6,11
2021	5,26	5,07	1,72	7,48

Source : SCHL

SASKATOON

Figure 1 : Prix de référence mesuré par l'IPP MLS® (variation annuelle en %)

Année	Indice composite	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements
2009	-8,22	-7,61	-11,47	-10,38
2010	7,35	6,32	10,12	8,93
2011	0,29	0,55	-0,24	-0,51
2012	4,43	5,32	2,26	1,99
2013	3,97	4,89	2,56	1,47
2014	2,15	2,49	0,67	1,68
2015	-0,42	-0,4	-2,03	0,35
2016	-2,22	-1,19	-4,56	-5,19
2017	-4,36	-3,77	-3,81	-7,31
2018	-1,99	-1,03	-3,01	-6,3
2019	-0,51	0,2	-1,04	-4,44
2020	2,94	2,89	1,28	2,16
2021	7,74	8,29	4,87	5,4

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

WINNIPEG

Figure 1 : Stocks de logements neufs achevés et invendus par type, RMR de Winnipeg

Date	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Janv. 2003	89	3	14	0	106
Févr. 2003	90	2	14	0	106
Mars 2003	93	3	13	0	109
Avr. 2003	108	3	5	0	116
Mai 2003	124	3	3	0	130
Juin 2003	132	10	7	0	149
Juil. 2003	138	5	6	0	149
Août 2003	134	4	9	0	147
Sept. 2003	167	6	9	0	182
Oct. 2003	173	7	3	8	191
Nov. 2003	167	7	3	8	185
Déc. 2003	129	4	3	8	144
Janv. 2004	111	6	2	8	127
Févr. 2004	91	6	6	8	111
Mars 2004	83	6	5	4	98
Avr. 2004	95	6	5	2	108

Date	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Mai 2004	113	6	5	4	128
Juin 2004	131	3	8	32	174
Juil. 2004	140	2	8	21	171
Août 2004	131	13	8	17	169
Sept. 2004	149	17	1	36	203
Oct. 2004	168	11	0	18	197
Nov. 2004	184	10	0	16	210
Déc. 2004	169	14	0	40	223
Janv. 2005	153	14	0	31	198
Févr. 2005	143	18	8	31	200
Mars 2005	145	12	4	55	216
Avr. 2005	148	8	7	61	224
Mai 2005	190	4	5	64	263
Juin 2005	181	4	5	51	241
Juil. 2005	175	4	5	28	212
Août 2005	161	2	5	28	196
Sept. 2005	161	5	0	20	186
Oct. 2005	199	5	0	19	223
Nov. 2005	219	5	3	19	246
Déc. 2005	181	5	3	15	204
Janv. 2006	149	9	3	11	172
Févr. 2006	142	9	3	11	165
Mars 2006	139	9	3	11	162
Avr. 2006	137	8	3	4	152
Mai 2006	188	8	3	4	203
Juin 2006	219	10	5	5	239
Juil. 2006	206	11	0	3	220
Août 2006	229	9	0	3	241
Sept. 2006	242	6	0	3	251
Oct. 2006	240	5	2	3	250
Nov. 2006	233	4	2	3	242
Déc. 2006	201	2	2	24	229
Janv. 2007	192	6	6	17	221
Févr. 2007	178	7	5	17	207
Mars 2007	173	6	4	15	198
Avr. 2007	165	8	4	22	199
Mai 2007	212	10	4	14	240
Juin 2007	220	12	3	12	247
Juil. 2007	223	10	5	12	250

Date	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Août 2007	230	8	6	12	256
Sept. 2007	225	4	10	12	251
Oct. 2007	249	6	9	12	276
Nov. 2007	248	6	5	21	280
Déc. 2007	199	5	6	75	285
Janv. 2008	179	5	6	73	263
Févr. 2008	153	5	4	75	237
Mars 2008	140	7	7	75	229
Avr. 2008	143	9	8	72	232
Mai 2008	201	4	1	70	276
Juin 2008	210	7	1	62	280
Juil. 2008	230	5	1	93	329
Août 2008	230	4	1	78	313
Sept. 2008	274	7	1	110	392
Oct. 2008	282	9	5	108	404
Nov. 2008	301	6	14	121	442
Déc. 2008	281	6	12	130	429
Janv. 2009	250	5	22	126	403
Févr. 2009	224	5	21	134	384
Mars 2009	220	5	17	131	373
Avr. 2009	234	7	16	140	397
Mai 2009	295	9	38	148	490
Juin 2009	279	8	16	126	429
Juil. 2009	240	8	17	94	359
Août 2009	213	7	21	94	335
Sept. 2009	199	6	23	85	313
Oct. 2009	207	3	19	111	340
Nov. 2009	172	5	17	146	340
Déc. 2009	162	7	17	88	274
Janv. 2010	172	6	5	70	253
Févr. 2010	155	7	4	101	267
Mars 2010	133	8	4	119	264
Avr. 2010	141	5	3	118	267
Mai 2010	169	6	4	96	275
Juin 2010	170	7	4	90	271
Juil. 2010	183	9	4	133	329
Août 2010	221	7	6	115	349
Sept. 2010	204	3	17	111	335
Oct. 2010	190	6	29	109	334

Date	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Nov. 2010	198	6	26	100	330
Déc. 2010	192	5	14	100	311
Janv. 2011	161	5	11	98	275
Févr. 2011	153	3	10	97	263
Mars 2011	123	4	10	96	233
Avr. 2011	113	3	9	83	208
Mai 2011	152	5	9	57	223
Juin 2011	161	7	14	57	239
Juil. 2011	151	6	13	48	218
Août 2011	166	5	8	49	228
Sept. 2011	157	10	10	48	225
Oct. 2011	192	7	10	47	256
Nov. 2011	196	9	11	44	260
Déc. 2011	185	7	10	57	259
Janv. 2012	163	5	7	43	218
Févr. 2012	152	4	7	41	204
Mars 2012	118	4	7	40	169
Avr. 2012	114	4	7	40	165
Mai 2012	160	4	5	57	226
Juin 2012	172	4	11	66	253
Juil. 2012	169	7	11	63	250
Août 2012	172	6	8	65	251
Sept. 2012	223	11	11	90	335
Oct. 2012	225	10	29	89	353
Nov. 2012	232	13	25	90	360
Déc. 2012	210	15	25	101	351
Janv. 2013	211	15	25	104	355
Févr. 2013	223	19	40	90	372
Mars 2013	253	19	40	89	401
Avr. 2013	257	17	40	89	403
Mai 2013	268	19	40	89	416
Juin 2013	240	11	53	80	384
Juil. 2013	282	8	44	100	434
Août 2013	301	10	44	96	451
Sept. 2013	300	15	29	119	463
Oct. 2013	346	19	11	113	489
Nov. 2013	327	23	17	162	529
Déc. 2013	293	11	56	124	484

Date	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Janv. 2014	297	12	57	193	559
Févr. 2014	318	11	47	200	576
Mars 2014	306	18	37	194	555
Avr. 2014	291	16	32	145	484
Mai 2014	278	14	36	128	456
Juin 2014	269	13	32	223	537
Juil. 2014	228	15	42	231	516
Août 2014	191	13	42	201	447
Sept. 2014	201	14	55	191	461
Oct. 2014	217	13	58	211	499
Nov. 2014	231	22	60	216	529
Déc. 2014	241	14	79	148	482
Janv. 2015	261	17	78	146	502
Févr. 2015	283	15	97	270	665
Mars 2015	287	17	76	255	635
Avr. 2015	305	21	77	234	637
Mai 2015	284	26	87	248	645
Juin 2015	273	32	87	269	661
Juil. 2015	254	43	74	259	630
Août 2015	247	32	67	228	574
Sept. 2015	228	31	66	238	563
Oct. 2015	232	36	67	267	602
Nov. 2015	246	44	90	285	665
Déc. 2015	258	41	90	426	815
Janv. 2016	249	27	86	406	768
Févr. 2016	294	28	74	350	746
Mars 2016	266	30	63	378	737
Avr. 2016	246	51	60	339	696
Mai 2016	218	37	54	303	612
Juin 2016	214	35	53	290	592
Juil. 2016	186	42	48	249	525
Août 2016	162	25	44	240	471
Sept. 2016	168	26	38	250	482
Oct. 2016	170	22	24	233	449
Nov. 2016	195	18	50	448	711
Déc. 2016	221	23	41	310	595
Janv. 2017	230	25	74	293	622
Févr. 2017	214	31	68	217	530
Mars 2017	201	33	54	204	492

Date	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Avr. 2017	208	34	34	202	478
Mai 2017	203	37	29	188	457
Juin 2017	171	36	51	175	433
Juil. 2017	181	26	40	219	466
Août 2017	176	20	40	164	400
Sept. 2017	194	14	50	175	433
Oct. 2017	229	23	53	162	467
Nov. 2017	228	31	41	194	494
Déc. 2017	246	35	40	156	477
Janv. 2018	259	41	62	123	485
Févr. 2018	263	42	65	151	521
Mars 2018	279	66	54	144	543
Avr. 2018	296	74	55	145	570
Mai 2018	296	64	55	144	559
Juin 2018	299	71	57	139	566
Juil. 2018	292	45	40	151	528
Août 2018	278	37	40	134	489
Sept. 2018	276	29	41	137	483
Oct. 2018	314	33	38	130	515
Nov. 2018	338	31	57	224	650
Déc. 2018	343	30	72	276	721
Janv. 2019	338	37	79	314	768
Févr. 2019	382	42	79	341	844
Mars 2019	378	38	66	342	824
Avr. 2019	341	42	66	342	791
Mai 2019	334	38	56	301	729
Juin 2019	302	41	45	279	667
Juil. 2019	274	36	46	258	614
Août 2019	269	30	39	261	599
Sept. 2019	298	29	43	241	611
Oct. 2019	301	25	38	229	593
Nov. 2019	312	32	35	249	628
Déc. 2019	302	29	30	236	597
Janv. 2020	291	28	44	231	594
Févr. 2020	296	37	43	222	598
Mars 2020	302	53	39	205	599
Avr. 2020	306	36	34	189	565
Mai 2020	280	32	39	181	532
Juin 2020	279	32	37	166	514

Date	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Juil. 2020	226	31	67	154	478
Août 2020	219	26	41	143	429
Sept. 2020	224	31	46	141	442
Oct. 2020	197	27	42	126	392
Nov. 2020	173	30	44	119	366
Déc. 2020	156	25	30	118	329
Janv. 2021	158	21	31	114	324
Févr. 2021	146	16	20	112	294
Mars 2021	142	18	12	117	289
Avr. 2021	123	13	10	102	248
Mai 2021	120	10	10	95	235
Juin 2021	98	5	8	87	198
Juil. 2021	76	8	22	78	184
Août 2021	74	8	8	97	187
Sept. 2021	92	10	8	80	190
Oct. 2021	112	14	3	73	202
Nov. 2021	122	15	3	67	207
Déc. 2021	118	17	0	59	194
Janv. 2022	119	20	0	54	193

Source : SCHL

TORONTO

Figure 1 : L'écart de prix entre les types de logements avec entrée privée, comme les maisons individuelles, et les appartements en copropriété s'est considérablement creusé en 2021 (région du Grand Toronto)

Année	Écart entre le prix MLS® moyen des maisons individuelles et des appartements en copropriété (axe de gauche)	Écart de prix relatif entre le prix MLS® moyen des maisons individuelles et des appartements en copropriété (axe de droite)
2012	289 337 \$	86,0 %
2013	316 987 \$	92,2 %
2014	361 193 \$	99,8 %
2015	427 232 \$	112,6 %
2016	558 446 \$	134,2 %
2017	586 473 \$	114,4 %
2018	457 112 \$	82,7 %
2019	428 817 \$	72,9 %
2020	521 038 \$	82,8 %
2021	757 708 \$	111,2 %

Sources : Toronto Regional Real Estate Board et calculs de la SCHL

HAMILTON**Figure 1 : Durée des stocks en mois à Hamilton-Burlington par type de logement (moyenne mobile de 12 mois)**

Année	Date	Maisons individuelles	Jumelés et maisons en rangée	Appartements
2018	Janv. 2018	2,3	1,5	1,7
	Févr. 2018	2,4	1,6	1,8
	Mars 2018	2,5	1,7	1,9
	Avr. 2018	2,6	1,7	2
	Mai 2018	2,7	1,8	2,1
	Juin 2018	2,8	1,8	2,1
	Juil. 2018	2,8	1,8	2,3
	Août 2018	2,8	1,8	2,4
	Sept. 2018	2,8	1,7	2,4
	Oct. 2018	2,8	1,7	2,5
	Nov. 2018	2,8	1,7	2,6
	Déc. 2018	2,9	1,8	2,7
2019	Janv. 2019	2,9	1,8	2,7
	Févr. 2019	2,9	1,8	2,7
	Mars 2019	2,9	1,8	2,8
	Avr. 2019	2,9	1,8	2,8
	Mai 2019	2,9	1,7	2,7
	Juin 2019	2,8	1,7	2,7
	Juil. 2019	2,8	1,7	2,6
	Août 2019	2,7	1,6	2,4
	Sept. 2019	2,7	1,6	2,4
	Oct. 2019	2,6	1,5	2,3
	Nov. 2019	2,5	1,4	2,2
	Déc. 2019	2,4	1,4	2,1
2020	Janv. 2020	2,3	1,3	2
	Févr. 2020	2,2	1,2	1,9
	Mars 2020	2,2	1,2	1,8
	Avr. 2020	2,3	1,3	2,1
	Mai 2020	2,3	1,3	2,1
	Juin 2020	2,2	1,2	2,2
	Juil. 2020	2,1	1,1	2,2
	Août 2020	2	1,1	2,1
	Sept. 2020	1,8	1	2,1
	Oct. 2020	1,7	1	2,1
	Nov. 2020	1,6	0,9	2,1
	Déc. 2020	1,4	0,8	2,1

Année	Date	Maisons individuelles	Jumelés et maisons en rangée	Appartements
2021	Janv. 2021	1,3	0,8	2
	Févr. 2021	1,3	0,8	2
	Mars 2021	1,2	0,7	1,9
	Avr. 2021	0,9	0,6	1,6
	Mai 2021	0,9	0,5	1,5
	Juin 2021	0,8	0,5	1,4
	Juil. 2021	0,8	0,5	1,3
	Août 2021	0,8	0,5	1,3
	Sept. 2021	0,8	0,5	1,2
	Oct. 2021	0,8	0,5	1,2
	Nov. 2021	0,7	0,5	1,1
	Déc. 2021	0,7	0,4	1
2022	Janv. 2022	0,7	0,4	0,9
	Févr. 2022	0,7	0,5	0,8

Sources : Realtors Association of Hamilton-Burlington et calculs de la SCHL

LONDON

Figure 1 : Lorsque le taux d'intérêt de la Banque du Canada descend sous la barre de 0,75 %, la durée en mois des stocks de logements existants tend à diminuer considérablement, et la surenchère augmente

Date	Durée des stocks en mois	Rapport prix de vente/ prix d'inscription	Taux d'intérêt
Janv. 2013	3,6	97,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Févr. 2013	3,8	97,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mars 2013	4,4	98,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Avr. 2013	4,9	97,9 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mai 2013	5,3	97,7 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juin 2013	5,2	97,4 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juil. 2013	4,9	97,4 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Août 2013	4,7	97,3 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Sept. 2013	4,7	97,3 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Oct. 2013	4,6	97,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Nov. 2013	4,2	97,1 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Déc. 2013	3,3	96,7 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Janv. 2014	3,8	97,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Févr. 2014	4	97,4 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mars 2014	4,4	97,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Avr. 2014	4,9	97,7 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mai 2014	5,3	98,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %

Date	Durée des stocks en mois	Rapport prix de vente/ prix d'inscription	Taux d'intérêt
Juin 2014	5	97,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juil. 2014	4,8	97,4 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Août 2014	4,5	97,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Sept. 2014	4,4	97,3 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Oct. 2014	4,2	97,6 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Nov. 2014	3,8	97,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Déc. 2014	3	96,8 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Janv. 2015	3,2	97,7 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Févr. 2015	3,5	97,7 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mars 2015	3,8	97,6 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Avr. 2015	4,3	98,1 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mai 2015	4,4	97,9 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juin 2015	4,2	97,9 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juil. 2015	4,2	97,5 %	Inférieur à 0,75 %
Août 2015	3,8	97,8 %	Inférieur à 0,75 %
Sept. 2015	3,6	97,5 %	Inférieur à 0,75 %
Oct. 2015	3,4	97,6 %	Inférieur à 0,75 %
Nov. 2015	3,1	97,2 %	Inférieur à 0,75 %
Déc. 2015	2,3	97,1 %	Inférieur à 0,75 %
Janv. 2016	2,5	97,7 %	Inférieur à 0,75 %
Févr. 2016	2,6	98,2 %	Inférieur à 0,75 %
Mars 2016	2,9	98,3 %	Inférieur à 0,75 %
Avr. 2016	3	98,6 %	Inférieur à 0,75 %
Mai 2016	3	99,2 %	Inférieur à 0,75 %
Juin 2016	3	99,0 %	Inférieur à 0,75 %
Juil. 2016	2,7	98,6 %	Inférieur à 0,75 %
Août 2016	2,5	98,7 %	Inférieur à 0,75 %
Sept. 2016	2,3	98,7 %	Inférieur à 0,75 %
Oct. 2016	2,1	98,8 %	Inférieur à 0,75 %
Nov. 2016	1,8	98,5 %	Inférieur à 0,75 %
Déc. 2016	1,3	98,1 %	Inférieur à 0,75 %
Janv. 2017	1,4	99,3 %	Inférieur à 0,75 %
Févr. 2017	1,5	100,7 %	Inférieur à 0,75 %
Mars 2017	1,4	102,3 %	Inférieur à 0,75 %
Avr. 2017	1,3	105,3 %	Inférieur à 0,75 %
Mai 2017	1,5	105,3 %	Inférieur à 0,75 %
Juin 2017	1,5	103,7 %	Inférieur à 0,75 %
Juil. 2017	1,6	101,3 %	Inférieur à 0,75 %
Août 2017	1,5	100,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %

Date	Durée des stocks en mois	Rapport prix de vente/ prix d'inscription	Taux d'intérêt
Sept. 2017	1,6	99,6 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Oct. 2017	1,3	99,6 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Nov. 2017	1,2	99,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Déc. 2017	0,9	99,7 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Janv. 2018	1	101,3 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Févr. 2018	1,1	102,9 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mars 2018	1,2	103,2 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Avr. 2018	1,5	104,2 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mai 2018	1,8	103,6 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juin 2018	1,9	102,8 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juil. 2018	1,9	101,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Août 2018	1,7	101,4 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Sept. 2018	1,8	101,8 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Oct. 2018	1,7	101,7 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Nov. 2018	1,5	101,9 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Déc. 2018	1,1	101,1 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Janv. 2019	1,3	102,3 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Févr. 2019	1,5	103,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mars 2019	1,6	104,1 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Avr. 2019	1,8	103,8 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mai 2019	2	103,3 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juin 2019	2	102,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Juil. 2019	2,1	101,5 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Août 2019	1,9	101,1 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Sept. 2019	2	101,2 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Oct. 2019	1,8	101,1 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Nov. 2019	1,5	101,2 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Déc. 2019	1,1	101,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Janv. 2020	1,3	101,9 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Févr. 2020	1,4	104,0 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Mars 2020	1,6	104,3 %	Entre 0,75 % et 1,75 %
Avr. 2020	1,8	100,2 %	Inférieur à 0,75 %
Mai 2020	1,8	100,9 %	Inférieur à 0,75 %
Juin 2020	1,8	102,0 %	Inférieur à 0,75 %
Juil. 2020	1,5	103,3 %	Inférieur à 0,75 %
Août 2020	1,3	104,6 %	Inférieur à 0,75 %
Sept. 2020	1,2	104,6 %	Inférieur à 0,75 %
Oct. 2020	1,2	105,4 %	Inférieur à 0,75 %
Nov. 2020	0,8	106,0 %	Inférieur à 0,75 %

Date	Durée des stocks en mois	Rapport prix de vente/ prix d'inscription	Taux d'intérêt
Déc. 2020	0,5	107,2 %	Inférieur à 0,75 %
Janv. 2021	0,5	110,4 %	Inférieur à 0,75 %
Févr. 2021	0,6	114,3 %	Inférieur à 0,75 %
Mars 2021	0,7	115,0 %	Inférieur à 0,75 %
Avr. 2021	0,7	113,8 %	Inférieur à 0,75 %
Mai 2021	0,7	113,1 %	Inférieur à 0,75 %
Juin 2021	0,8	110,1 %	Inférieur à 0,75 %
Juil. 2021	0,8	107,4 %	Inférieur à 0,75 %
Août 2021	0,6	107,8 %	Inférieur à 0,75 %
Sept. 2021	0,7	108,4 %	Inférieur à 0,75 %
Oct. 2021	0,5	109,2 %	Inférieur à 0,75 %
Nov. 2021	0,4	111,6 %	Inférieur à 0,75 %
Déc. 2021	0,2	112,4 %	Inférieur à 0,75 %

Sources : London and St. Thomas Association of Realtors, Banque du Canada et calculs de la SCHL

Remarque : Le taux d'intérêt était inférieur à 0,75 % durant la période de juillet 2015 à juillet 2017.

Il l'est encore aujourd'hui, et ce, depuis avril 2020. Le taux se situait autrement entre 0,75 % et 1,75 %.

KITCHENER-CAMBRIDGE-WATERLOO

Figure 1 : Les prix MLS® moyens et les budgets pour logement abordable* devraient diverger davantage

Date	Prix MLS® moyen	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada – Prévision	Mesures budgétaires – Données fiscales – Ménage constitué d'un couple	Prix MLS® moyen en janvier 2022
1987-01-01	106 595	115 408	-	-	-
1987-04-01	116 544	110 664	-	-	-
1987-07-01	116 995	110 394	-	-	-
1987-10-01	111 543	111 702	-	-	-
1988-01-01	123 217	115 098	-	-	-
1988-04-01	130 742	120 800	-	-	-
1988-07-01	132 061	118 495	-	-	-
1988-10-01	145 446	120 324	-	-	-
1989-01-01	147 976	120 213	-	-	-
1989-04-01	157 607	121 969	-	-	-
1989-07-01	156 152	126 070	-	-	-
1989-10-01	159 100	126 446	-	-	-
1990-01-01	164 094	122 228	-	-	-
1990-04-01	162 215	105 569	-	-	-
1990-07-01	155 903	110 517	-	-	-
1990-10-01	152 702	116 112	-	-	-

Date	Prix MLS® moyen	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada – Prévision	Mesures budgétaires – Données fiscales – Ménage constitué d'un couple	Prix MLS® moyen en janvier 2022
1991-01-01	152 556	129 606	-	-	-
1991-04-01	161 223	132 954	-	-	-
1991-07-01	148 798	133 456	-	-	-
1991-10-01	153 341	144 347	-	-	-
1992-01-01	142 600	142 962	-	-	-
1992-04-01	147 381	141 018	-	-	-
1992-07-01	148 108	158 532	-	-	-
1992-10-01	141 334	151 844	-	-	-
1993-01-01	140 290	158 764	-	-	-
1993-04-01	139 347	172 286	-	-	-
1993-07-01	136 899	171 799	-	-	-
1993-10-01	139 210	178 511	-	-	-
1994-01-01	141 407	188 255	-	-	-
1994-04-01	142 804	161 272	-	-	-
1994-07-01	140 025	151 457	-	-	-
1994-10-01	142 099	159 092	-	-	-
1995-01-01	134 491	157 006	-	-	-
1995-04-01	141 336	171 296	-	-	-
1995-07-01	130 689	174 491	-	-	-
1995-10-01	134 692	178 148	-	-	-
1996-01-01	135 047	185 556	-	-	-
1996-04-01	134 323	178 156	-	-	-
1996-07-01	133 504	184 226	-	-	-
1996-10-01	136 496	202 487	-	-	-
1997-01-01	139 619	203 740	-	-	-
1997-04-01	143 980	199 738	-	-	-
1997-07-01	141 507	214 336	-	-	-
1997-10-01	139 809	221 034	-	-	-
1998-01-01	144 212	223 254	-	-	-
1998-04-01	144 840	223 503	-	-	-
1998-07-01	140 872	221 028	-	-	-
1998-10-01	142 170	233 550	-	-	-
1999-01-01	143 404	230 305	-	-	-
1999-04-01	148 149	229 635	-	-	-
1999-07-01	144 623	220 567	-	-	-
1999-10-01	150 076	215 955	-	-	-

Date	Prix MLS® moyen	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada – Prévision	Mesures budgétaires – Données fiscales – Ménage constitué d'un couple	Prix MLS® moyen en janvier 2022
2000-01-01	156 884	213 601	-	-	-
2000-04-01	156 080	214 098	-	-	-
2000-07-01	156 787	222 305	-	224 386	-
2000-10-01	164 461	225 474	-	229 610	-
2001-01-01	162 588	240 846	-	243 525	-
2001-04-01	165 575	237 827	-	247 771	-
2001-07-01	164 031	242 645	-	251 854	-
2001-10-01	163 444	259 635	-	269 972	-
2002-01-01	171 658	263 116	-	271 564	-
2002-04-01	178 831	256 139	-	266 193	-
2002-07-01	175 459	266 561	-	276 493	-
2002-10-01	184 328	270 629	-	283 403	-
2003-01-01	185 053	281 544	-	289 142	-
2003-04-01	187 187	287 653	-	297 511	-
2003-07-01	189 000	291 212	-	304 919	-
2003-10-01	197 598	294 725	-	304 379	-
2004-01-01	198 953	307 947	-	319 355	-
2004-04-01	205 230	305 901	-	313 223	-
2004-07-01	206 989	302 049	-	309 853	-
2004-10-01	212 890	305 620	-	317 111	-
2005-01-01	213 243	311 593	-	326 821	-
2005-04-01	219 197	312 851	-	331 997	-
2005-07-01	224 625	320 134	-	341 188	-
2005-10-01	224 852	316 438	-	335 444	-
2006-01-01	230 998	318 197	-	330 264	-
2006-04-01	236 597	308 545	-	322 788	-
2006-07-01	239 726	304 018	-	318 607	-
2006-10-01	237 169	316 647	-	328 146	-
2007-01-01	244 082	315 043	-	330 903	-
2007-04-01	250 850	309 702	-	326 617	-
2007-07-01	249 550	306 182	-	314 635	-
2007-10-01	255 869	307 026	-	313 356	-
2008-01-01	262 513	304 797	-	315 736	-
2008-04-01	270 047	321 433	-	330 928	-
2008-07-01	267 484	325 712	-	331 848	-
2008-10-01	265 171	319 145	-	325 944	-
2009-01-01	255 095	350 476	-	355 560	-
2009-04-01	267 954	375 660	-	375 744	-

Date	Prix MLS® moyen	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada – Prévision	Mesures budgétaires – Données fiscales – Ménage constitué d'un couple	Prix MLS® moyen en janvier 2022
2009-07-01	270 657	373 097	-	363 692	-
2009-10-01	274 164	384 859	-	371 373	-
2010-01-01	287 461	393 355	-	383 010	-
2010-04-01	297 228	387 551	-	369 050	-
2010-07-01	283 945	397 655	-	387 168	-
2010-10-01	290 671	414 100	-	402 577	-
2011-01-01	291 875	412 278	-	398 915	-
2011-04-01	315 004	401 819	-	396 547	-
2011-07-01	298 752	416 520	-	409 717	-
2011-10-01	301 968	426 527	-	417 852	-
2012-01-01	310 126	427 815	-	425 030	-
2012-04-01	316 616	424 977	-	424 216	-
2012-07-01	310 254	430 012	-	430 859	-
2012-10-01	307 717	433 541	-	435 928	-
2013-01-01	323 816	447 337	-	441 219	-
2013-04-01	333 306	455 794	-	447 017	-
2013-07-01	317 772	450 729	-	441 525	-
2013-10-01	321 856	444 715	-	434 484	-
2014-01-01	328 361	444 265	-	441 796	-
2014-04-01	345 705	464 205	-	457 032	-
2014-07-01	335 382	471 216	-	459 856	-
2014-10-01	331 201	473 245	-	464 201	-
2015-01-01	338 906	478 800	-	472 028	-
2015-04-01	353 441	497 647	-	483 692	-
2015-07-01	344 954	503 749	-	488 336	-
2015-10-01	358 731	505 526	-	489 648	-
2016-01-01	367 776	517 414	-	491 128	-
2016-04-01	379 352	518 174	-	497 149	-
2016-07-01	397 951	527 006	-	500 195	-
2016-10-01	413 884	527 578	-	502 310	-
2017-01-01	468 437	535 355	-	505 844	-
2017-04-01	492 009	546 289	-	515 713	-
2017-07-01	448 355	533 342	-	508 405	-
2017-10-01	444 551	525 255	-	500 611	-
2018-01-01	477 409	519 810	-	494 406	-
2018-04-01	485 024	515 865	-	493 542	-
2018-07-01	490 668	511 062	-	490 994	-
2018-10-01	485 315	508 207	-	490 326	-

Date	Prix MLS® moyen	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada	Mesure budgétaire – Conference Board du Canada – Prévion	Mesures budgétaires – Données fiscales – Ménage constitué d'un couple	Prix MLS® moyen en janvier 2022
2019-01-01	496 425	510 249	-	490 791	-
2019-04-01	533 185	526 215	-	504 692	-
2019-07-01	531 470	541 122	-	513 887	-
2019-10-01	550 729	541 437	-	-	-
2020-01-01	576 199	548 486	-	-	-
2020-04-01	587 753	601 305	-	-	-
2020-07-01	641 119	580 608	-	-	-
2020-10-01	638 066	597 761	-	-	-
2021-01-01	751 282	616 423	-	-	-
2021-04-01	755 959	633 236	-	-	-
2021-07-01	775 498	621 248	-	-	-
2021-10-01	834 154	601 655	601 655	-	-
2022-01-01	-	-	579 627	-	960 399
2022-04-01	-	-	563 076	-	-
2022-07-01	-	-	557 056	-	-
2022-10-01	-	-	552 839	-	-
2023-01-01	-	-	547 027	-	-
2023-04-01	-	-	539 893	-	-
2023-07-01	-	-	534 296	-	-
2023-10-01	-	-	536 805	-	-
2024-01-01	-	-	540 001	-	-
2024-04-01	-	-	543 927	-	-
2024-07-01	-	-	547 355	-	-
2024-10-01	-	-	549 751	-	-

Sources : ACI, Conference Board du Canada, Statistique Canada

*L'estimation du budget pour logement abordable est fondée sur le revenu médian des familles constituées d'un couple, le taux des prêts hypothécaires ordinaires sur 5 ans, une mise de fonds de 5 %, un amortissement sur 25 ans et un paiement hypothécaire correspondant à 30 % du revenu familial total. L'estimation du Conference Board du Canada est ajustée pour correspondre étroitement au revenu médian des familles constituées d'un couple du fichier des familles T1 (FFT1) au cours de la période durant laquelle les deux données sont disponibles.

ST. CATHARINES-NIAGARA

Figure 1 : Augmentation de la part des mises en chantier de logements collectifs

Année	Maisons individuelles	Jumelés et maisons en rangée	Appartements
1988	1 587	524	991
1989	1 868	879	825
1990	1 109	518	879
1991	558	342	457
1992	646	673	350
1993	575	330	110
1994	935	459	309
1995	565	265	68
1996	668	320	7
1997	1 007	306	149
1998	996	323	0
1999	1 026	294	165
2000	962	238	30
2001	916	192	26

2002	1 032	277	8
2003	1 154	272	18
2004	1 292	373	116
2005	1 043	364	5
2006	873	286	135
2007	798	267	84
2008	680	344	114
2009	574	206	79
2010	714	331	41
2011	655	281	174
2012	678	275	184
2013	717	421	85
2014	896	552	31
2015	1 002	476	259
2016	1 438	439	80
2017	1 266	718	212
2018	717	701	445
2019	1 208	1 197	380
2020	1 177	659	630
2021	1 123	1 014	498

Source : SCHL

WINDSOR

Figure 1 : Un retour aux niveaux migratoires observés avant la pandémie fera augmenter la demande de logements locatifs

Année	Migration internationale nette	Migration interprovinciale nette	Migration intraprovinciale nette	Accroissement naturel
2011	172	-129	-581	619
2012	1 058	-197	196	729
2013	3 902	-325	319	721
2014	1 329	-403	308	705
2015	-742	-132	266	486
2016	-456	600	284	437
2017	1 966	751	608	480
2018	5 755	447	790	313
2019	3 797	392	-179	224
2020	3 524	-166	-1 879	134
2021	-692	-517	-1 750	-76

Source : Estimations démographiques annuelles de Statistique Canada, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement, 1^{er} juillet 2021

OTTAWA

Figure 1 : Nombre de logements en construction, selon le type de logement, de 1990 à 2021

Année	Tri-mestre	Maisons individuelles	Jumelés et maisons en rangée	Appartements
1990	T1	1 064	445	1 039
	T2	1 475	602	1 528
	T3	1 079	838	1 242
	T4	708	463	969
1991	T1	363	174	566
	T2	791	413	691
	T3	805	631	1 241
	T4	620	418	1 393
1992	T1	320	359	1 705
	T2	749	562	1 783
	T3	839	625	1 209
	T4	617	337	932
1993	T1	320	276	529
	T2	381	311	505
	T3	359	282	578
	T4	318	339	865
1994	T1	299	376	699
	T2	563	622	625
	T3	394	517	401
	T4	257	321	206
1995	T1	152	201	150
	T2	254	235	330
	T3	222	186	412
	T4	210	238	210
1996	T1	231	277	202
	T2	479	391	214
	T3	509	532	224
	T4	437	504	138
1997	T1	406	388	98
	T2	681	448	85
	T3	661	472	62
	T4	617	383	50
1998	T1	389	288	32
	T2	767	446	16
	T3	767	509	28
	T4	694	407	100
1999	T1	456	400	166
	T2	855	465	208
	T3	1 122	611	140
	T4	922	532	50
2000	T1	829	457	332
	T2	1 280	591	336
	T3	1 506	832	352
	T4	1 507	787	549
2001	T1	1 593	979	765
	T2	1 907	1 025	583
	T3	1 742	1 029	572
	T4	1 243	953	402
2002	T1	1 071	874	863
	T2	1 485	979	1 402
	T3	1 961	1 166	1 125
	T4	1 600	1 050	1 396
2003	T1	1 281	1 089	1 591
	T2	1 477	1 304	1 741
	T3	1 477	1 584	1 755
	T4	1 443	1 486	1 678
2004	T1	1 237	1 608	1 646
	T2	1 502	1 593	1 733
	T3	1 745	1 506	1 487
	T4	1 513	1 583	1 609
2005	T1	1 131	1 493	1 521
	T2	1 274	1 183	1 550
	T3	1 416	1 146	1 220
	T4	1 219	1 226	1 173
2006	T1	1 012	1 436	1 268
	T2	1 193	1 381	1 054
	T3	1 283	1 155	1 485
	T4	1 369	1 151	1 653
2007	T1	1 254	1 055	1 793
	T2	1 484	1 232	1 642
	T3	1 665	1 331	1 579
	T4	1 839	1 478	1 696

Année	Tri-mestre	Maisons individuelles	Jumelés et maisons en rangée	Appartements
2008	T1	1 651	1 519	1 853
	T2	1 784	1 709	2 194
	T3	1 966	1 793	2 017
	T4	1 900	1 557	2 139
2009	T1	1 583	1 375	2 222
	T2	1 527	1 322	2 022
	T3	1 489	1 343	1 920
	T4	1 649	1 768	2 107
2010	T1	1 550	1 874	1 778
	T2	1 396	1 900	1 889
	T3	1 171	1 618	2 283
	T4	1 229	1 611	2 440
2011	T1	1 087	1 392	2 346
	T2	1 050	1 457	2 278
	T3	1 068	1 518	2 049
	T4	1 226	1 444	2 273
2012	T1	1 174	1 468	1 914
	T2	1 130	1 403	3 598
	T3	1 094	1 342	3 514
	T4	990	1 358	3 190
2013	T1	852	1 192	3 560
	T2	1 026	1 379	3 649
	T3	1 024	1 409	4 589
	T4	1 112	1 428	4 443
2014	T1	968	1 279	3 906
	T2	1 053	1 233	4 300
	T3	1 125	1 425	3 477
	T4	979	1 578	3 356

2015	T1	836	1 356	2 745
	T2	886	1 329	2 840
	T3	1 192	1 150	2 535
	T4	1 348	1 356	2 284
2016	T1	1 070	1 253	2 134
	T2	1 201	1 446	2 061
	T3	1 210	1 526	2 258
	T4	1 297	1 690	2 298
2017	T1	1 236	1 459	3 002
	T2	1 284	1 511	3 147
	T3	1 415	1 513	3 516
	T4	1 572	1 807	3 972
2018	T1	1 517	1 755	3 539
	T2	1 420	1 774	3 721
	T3	1 648	1 857	3 452
	T4	1 710	1 833	4 476
2019	T1	1 676	1 585	4 858
	T2	1 713	1 928	4 839
	T3	1 847	2 372	5 312
	T4	1 903	2 534	5 414
2020	T1	1 934	2 427	5 442
	T2	2 168	2 520	5 275
	T3	2 253	2 945	6 408
	T4	2 228	2 976	6 793
2021	T1	2 262	2 803	7 300
	T2	2 534	2 804	7 887
	T3	2 515	3 014	7 526
	T4	2 643	3 156	7 779

Source : SCHL

Remarque : Données trimestrielles.

GATINEAU**Figure 1 : Inscriptions en vigueur dans la région de Gatineau**

Année	Trimestre	Inscriptions en vigueur
2001	T1	2 374
	T2	2 105
	T3	1 870
	T4	1 683
2002	T1	1 498
	T2	1 365
	T3	1 322
	T4	1 308
2003	T1	1 336
	T2	1 379
	T3	1 414
	T4	1 451
2004	T1	1 513
	T2	1 577
	T3	1 655
	T4	1 755
2005	T1	1 889
	T2	2 059
	T3	2 175
	T4	2 229
2006	T1	2 261
	T2	2 276
	T3	2 284
	T4	2 328
2007	T1	2 361
	T2	2 354
	T3	2 333
	T4	2 295
2008	T1	2 254
	T2	2 224
	T3	2 241
	T4	2 277
2009	T1	2 339
	T2	2 388
	T3	2 364
	T4	2 281
2010	T1	2 141
	T2	2 016
	T3	1 963
	T4	1 944
2011	T1	1 942
	T2	1 959
	T3	1 994
	T4	2 046
2012	T1	2 120
	T2	2 202
	T3	2 296
	T4	2 385
2013	T1	2 494
	T2	2 638
	T3	2 760
	T4	2 856
2014	T1	2 936
	T2	3 074
	T3	3 207
	T4	3 323
2015	T1	3 431
	T2	3 508
	T3	3 563
	T4	3 601
2016	T1	3 594
	T2	3 560
	T3	3 514
	T4	3 452
2017	T1	3 394
	T2	3 285
	T3	3 187
	T4	3 096
2018	T1	2 992
	T2	2 912
	T3	2 818
	T4	2 741
2019	T1	2 665
	T2	2 503
	T3	2 343
	T4	2 160

Année	Trimestre	Inscriptions en vigueur
2020	T1	1 936
	T2	1 686
	T3	1 446
	T4	1 235
2021	T1	1 062
	T2	938
	T3	861
	T4	806

Source : APCIQ par Centris^{MD}

Remarque : Données trimestrielles. Moyenne mobile de quatre trimestres.

MONTREAL

Figure 1 : Solde migratoire – Province de Québec

Année	Solde migratoire
2015	24 835
2016	47 218
2017	75 367
2018	81 868
2019	93 474
2020	14 037
2020 (janvier à septembre)	14 543
2021 (janvier à septembre)	38 477

Source : Statistique Canada

QUÉBEC

Figure 1 : Évolution du solde migratoire lors des 10 dernières années, région de Québec

Année	Solde migratoire
2010	4 155
2011	4 074
2012	3 716
2013	3 343
2014	2 996
2015	2 691
2016	3 662
2017	3 429
2018	5 734
2019	6 893
2020	5 816
2021	3 762

Source : Statistique Canada

HALIFAX**Figure 1 : Composantes de l'accroissement démographique (personnes), Halifax, de 2009 à 2021**

Année	Croissance naturelle de la population	Solde de la migration interprovinciale	Solde de la migration intraprovinciale	Migrants internationaux	Solde de résidents non permanents
2009 à 2010	1 536	935	1 236	2 646	1 232
2010 à 2011	1 328	625	1 332	2 142	917
2011 à 2012	1 531	-638	1 386	2 146	1 051
2012 à 2013	1 217	-754	1 417	1 488	306
2013 à 2014	1 116	-875	1 459	1 917	213
2014 à 2015	980	-1 162	1 277	2 018	398
2015 à 2016	995	104	1 345	5 476	1 644
2016 à 2017	843	1 532	993	4 329	1 040
2017 à 2018	657	1 456	1 023	5 045	1 175
2018 à 2019	688	1 602	1 034	6 618	1 371
2019 à 2020	672	3 227	1 018	6 260	1 045
2020 à 2021	485	5 594	594	2 589	-62

Source : Statistique Canada, tableau 17-10-0136-01 – Composantes de l'accroissement démographique, selon la région métropolitaine de recensement et l'agglomération de recensement, limites de 2016