

Tendances du marché immobilier Canadien



FÉVRIER 2021

Survol de l'économie canadienne



L'économie canadienne devrait reprendre confiance en 2021, le taux d'épargne à la hausse contribuant à accentuer la reprise. Qui plus est, le gouvernement canadien a promis de laisser les robinets fiscaux ouverts pour pallier un manque de liquidités dans le secteur privé et la Banque du Canada s'est également engagée à maintenir son soutien.

- L'économie canadienne a connu un rebond de 8,9 % au troisième trimestre de 2020¹ (plus récentes données disponibles au moment de la publication) après avoir enregistré un recul du PIB réel de -2,1 % et -11,5 % aux premier et deuxième trimestres², respectivement
- Le PIB réel devrait connaître une vigoureuse reprise de 6,0 % en 2021, après avoir enregistré une contraction de 4,3 % pour l'ensemble de 2020³
- Le taux de chômage national a atteint un sommet de 13,7 % en mai et s'est établi à 8,6 %⁴ à la fin de 2020 – une nette amélioration; mais les confinements successifs ont accru le risque que le taux d'emploi national soit une fois encore affecté
- Les pertes d'emploi devraient être moins prononcées en raison de la perspective du déploiement imminent d'un vaccin
- La Banque du Canada a effectué d'urgence trois réductions distinctes de 50 points de base au cours du seul mois de mars 2020, abaissant de 1,75 % à 0,25 % le taux du financement à un jour
- Les répercussions décalées des multiples incitatifs monétaires et fiscaux déjà en place devraient amplifier la relance en 2021 et par la suite



Industriel

- > Les marchés industriels du Canada ont fait preuve d'une résilience extraordinaire face à la pandémie et au ralentissement économique actuels
- > Les taux d'inoccupation sont passés de 0,3 % à 3,3 % en 2020, mais les loyers nets nationaux ont réussi néanmoins à progresser de 8,6 % d'une année à l'autre (« A/A ») pour s'établir à 9,44 \$ le pied carré⁵
- > La vélocité de la location dans les principaux marchés industriels du Canada s'est accélérée pendant la deuxième moitié de 2020
- > Le segment des entrepôts géants, qui s'est avéré le plus résilient, a fourni l'espace demandé par les détaillants du commerce en ligne

Résumé

Étant donné que de nombreux investisseurs institutionnels se retrouvent avec une accumulation de capitaux à déployer, il est probable que le secteur industriel, qui a sans nul doute les fondamentaux nationaux les plus robustes, recevra la majeure partie. Les flux de capitaux devraient continuer à faire principalement grimper la valeur des entrepôts et des centres de distribution, de même que celle des terrains industriels appelés à être développés.

1. Statistics Canada
2. Statistics Canada
3. Conference Board of Canada
4. Statistics Canada
5. CBRE Q4 2020 MarketView



Bureaux

- > La forte demande de la part des locataires du secteur technologique a bénéficié aux principaux marchés immobiliers du Canada, notamment Vancouver, Toronto, Montréal et Ottawa – quatre des six villes nord-américaines affichant le plus bas taux d'inoccupation des bureaux dans les centres urbains⁶
- > D'autres marchés des bureaux dans les centres urbains comme Calgary ont essuyé de forts vents contraires qui ont entraîné à un taux d'inoccupation élevé et une demande limitée
- > La résilience des marchés des bureaux de banlieue est une autre tangente qui se profile en ce moment avec la pandémie
- > L'augmentation du taux d'inoccupation de l'espace offert en location directe et en sous-location a fait passer à 13,0 % le taux d'inoccupation du marché des bureaux au centre-ville – seulement 1,0 % de moins que celui du marché national des bureaux de banlieue⁷

Résumé

Des changements structurels en matière de besoins d'espace de bureaux découlant de la pandémie de COVID-19 sont encore à venir, mais il est à présent plus probable que les employeurs proposent à leurs employés des options de travail à domicile plus flexibles. La tendance troublante de la sous-location, qui a fait grimper le taux d'inoccupation global des marchés de bureaux dans les centres urbains à 13,0 % au quatrième trimestre de 2020¹⁰, soit 3,7 % d'augmentation par rapport au premier trimestre de la même année, est préoccupante à court terme. Toutefois, la tendance qu'ont les grandes villes canadiennes à attirer les talents technologiques devrait durer longtemps et donc créer éventuellement une occasion d'investissement.



Commercial

- > Le commerce de détail a été un des secteurs les moins performants pendant la pandémie de COVID-19
- > Ce secteur était en train de se redéfinir, les locataires essayant de trouver le modèle de fonctionnement idéal pour procurer une meilleure expérience de magasinage ou livrer efficacement les marchandises par le biais du commerce électronique
- > Selon les nouvelles prévisions, la pénétration des ventes en ligne au Canada va progresser de 3,1 % pour atteindre 13,5 % cette année et 16,7 % d'ici 2024⁸
- > Le taux d'inoccupation national total a grimpé de 1,0 % par rapport à la fin de l'année pour s'établir à 4,1 % – une des plus fortes augmentations semi-annuelles jamais enregistrées⁹

Résumé

Les taux d'inoccupation dans le secteur commercial devraient beaucoup augmenter en 2021, ce qui va entraîner une baisse des loyers sur le marché. En ce qui concerne la demande, pas moins de 40 marques ont annoncé la fermeture de tous leurs magasins au Canada depuis mars 2020, ce qui signifie que 1 100 enseignes vont disparaître en 2021¹¹. Les fondamentaux du secteur discrétionnaire du commerce de détail restent menacés à court terme, mais le repositionnement futur de la densification multirésidentielle ou des centres de traitement « au dernier kilomètre » est une tendance à suivre. À moyen terme, le commerce de détail défensif dont les épiceries constituent les piliers devrait très bien performer.

Mû - Sainte-Foy, Québec - FIIFI II - Multirésidentiel

6. CBRE Q3 2020 – North American Office & Industrial Report

7. [Canada Quarterly Office and Industrial Statistics Q4 2020](#)

8. [Canada Retail Report Fall 2020](#)

9. CoStar – Retail Report

10. [Canada Quarterly Office and Industrial Statistics Q4 2020](#)

11. [CoStar – Canada Retail National Report](#)



Multirésidentiel

- > Le secteur multirésidentiel a perdu 13,1 % d'unités, une baisse qui a été absorbée en 2020, mais a amené le taux national d'inoccupation à grimper de 0,1 % pour atteindre 1,9 %¹²
- > Seuls 284 390 immigrants se sont établis au Canada en 2020 (-9,3 % A/A)¹³ en raison de la pandémie de COVID-19
- > Le Canada se propose d'accueillir 401 000 nouveaux résidents permanents en 2021¹⁴ – un facteur important pour la demande locative
- > Le taux d'inoccupation national devrait atteindre un pic de 2,5 % en 2022 (+0,8 % par rapport à maintenant)¹⁵

Résumé

Les perspectives à long terme pour ce type de propriétés semblent robustes, car les taux d'intérêt plus faibles à long terme pourraient continuer de faire grimper le prix des maisons au Canada, obligeant certains à se rabattre sur la location, en particulier les nouveaux arrivants. De plus, l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a fait état à la fin novembre 2020 d'un inventaire résidentiel de 2,4 mois à l'échelle nationale, la plus faible mesure enregistrée, ce qui montre bien la demande actuelle pour les produits résidentiels.

REGARD VERS L'AVENIR

- > Les perspectives immobilières au Canada restent relativement prometteuses contrairement à l'économie canadienne maussade, mais qui est appelée à s'améliorer
- > Une fois que les restrictions sur les voyages seront levées et que l'immigration reprendra, le Canada devrait continuer à attirer annuellement plus d'immigrants au cours de la prochaine décennie qu'il ne l'a fait pendant les années 2010
- > Dans un monde où la croissance sera freinée par le vieillissement de la population, le Canada dispose d'une source d'immigration qui devrait lui assurer une croissance démographique plus rapide que d'autres nations, ce qui aura pour effet d'augmenter la demande pour l'immobilier canadien
- > L'offre future demeure aussi relativement disciplinée par rapport aux cycles antérieurs; elle devrait donc correspondre ou ne pas suffire à la demande
- > L'immobilier canadien devrait continuer d'attirer les investissements étrangers et de représenter une proportion grandissante des fonds alloués par les régimes de retraite, ce qui augure bien au niveau des valeurs



Michael Le Coche Directeur, Stratégies et développement
Greg Martin Vice-président, Stratégie, planification et analyse

info@fierarealestate.com

fieraimmobilier.com

Fiera Immobilier est une société de gestion d'investissement mondiale qui compte des filiales dans différentes juridictions (collectivement, « Fiera Immobilier »). Les renseignements et avis exprimés dans le présent document sont fournis à titre indicatif seulement, peuvent faire l'objet de modifications et ne doivent pas servir de fondement à une décision de placement ou de vente. Bien qu'ils ne soient pas exhaustifs, les présents renseignements importants au sujet de Fiera Immobilier et de ses services doivent être lus et compris conjointement avec l'ensemble du contenu qui est accessible sur les sites Web de Fiera Immobilier. Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Tous les placements présentent un risque de perte, et rien ne garantit que les avantages exposés ici seront obtenus ou réalisés. À moins d'indications contraires, tous les montants mentionnés aux présentes sont libellés en dollars canadiens. Les renseignements fournis aux présentes ne constituent pas des conseils en placements et ne devraient pas être interprétés comme tels. Ils ne doivent pas être considérés comme une sollicitation d'achat ou une offre de vente d'un titre ou d'un autre instrument financier. Ils ne prennent pas en compte les objectifs d'investissement, les stratégies, la situation fiscale ou l'horizon de placement d'un investisseur en particulier. Aucune déclaration n'est faite et aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude de ces renseignements, et aucune responsabilité n'est assumée quant aux décisions qui sont fondées sur ceux-ci. Tous les avis exprimés dans les présentes sont le fruit de jugements portés à la date de leur publication et peuvent faire l'objet de modifications. Bien que les faits et données contenus dans le présent document proviennent de sources que nous estimons fiables, nous ne garantissons pas leur exactitude, et ces renseignements peuvent être incomplets ou résumés. Fiera Immobilier décline toute responsabilité à l'égard de toute perte ou de tout dommage direct, indirect ou consécutif pouvant découler de l'utilisation de l'information contenue aux présentes. Certains renseignements contenus aux présentes constituent des « énoncés prospectifs ». On les reconnaît habituellement à l'emploi de termes ou d'expressions comme « pourrait », « sera », « devrait », « prévoir », « planifier », « anticiper », « projeter », « estimer », « continuer », « croire » ou de la forme négative de ces termes ou expressions ou d'autres termes et expressions analogues. En raison de divers risques et incertitudes, les événements ou résultats réels, dont les rendements réels, peuvent différer sensiblement de ceux qui sont reflétés ou envisagés dans les présents énoncés prospectifs. Les points de vue exprimés au sujet d'une entreprise, d'un titre, d'un secteur ou d'un segment du marché en particulier ne doivent pas être considérés comme une indication des intentions de négociation de l'un ou l'autre des fonds ou des comptes gérés par le groupe de sociétés Fiera Capital. Chaque entité membre du groupe de sociétés Fiera Immobilier ne fournit des services de conseils en placement ou n'offre des fonds de placement que dans les territoires où cette entité est inscrite et où elle est autorisée à fournir ces services ou le produit concerné en vertu d'une dispense. Les informations présentées dans ce document ne sont pas destinées aux personnes qui sont citoyens, domiciliées ou résidentes, ou aux entités enregistrées dans un pays ou une juridiction dans laquelle leur distribution, publication, fourniture ou utilisation violerait les lois et réglementations en vigueur.

12. CoStar Multi-Family National Report

13. Statista

14. Statistics Canada

15. CoStar – Multi-Residential Report