

Tendances du marché immobilier Canadien



T1 2021

Survol de l'économie canadienne



À mesure que la population se fera vacciner et que de grands pans de l'économie rouvriront, le fort regain de confiance devrait libérer massivement la demande accumulée, d'autant plus que l'épargne demeure exceptionnellement élevée partout dans le monde. Le secteur manufacturier a démontré une résilience grandissante pendant la pandémie, mais la reprise de l'activité dans celui des services devrait entraîner des gains économiques plus considérables, renforçant ainsi l'appel à une relance rapide en 2021.

- Les perspectives économiques mondiales se sont grandement améliorées compte tenu de l'émergence de plusieurs vaccins viables destinés à réprimer la pandémie, ce qui devrait créer les conditions voulues pour un retour à la normale en 2021
- L'économie canadienne a déjà récupéré une bonne partie du PIB réel perdu, lequel a rebondi de 8,9 % et 2,3 % aux troisième et quatrième trimestres de 2020¹, respectivement
- Maintenant que la vaccination gagne lentement mais sûrement du terrain, que les restrictions s'assouplissent et que la réouverture progresse, l'activité économique devrait reprendre nettement
- La vigueur persistante des marchés des produits de base devrait aussi contribuer à la relance du Canada au cours de l'année à venir
- On s'attend à ce que l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada atteigne un pic récent en raison des effets de base de la lecture déprimée à la même période l'an dernier
- L'inflation pourrait être plus élevée, comme l'a indiqué Tiff Macklem, le gouverneur de la Banque du Canada
- Il semblerait que le marché des obligations s'attende à une croissance et une inflation plus forte, atténuées par la hausse incessante des rendements des obligations du gouvernement du Canada (« GdC ») à long terme, lesquels ont gagné plus de 100 points de base depuis août 2020 alors que celui sur 10 ans du GdC n'était que de 0,50 %²
- Même si le marché des obligations atténue la hausse de la croissance et de l'inflation à venir, on se demande si une économie mondiale lourdement endettée peut soutenir des taux d'intérêt plus élevés

Perspectives de l'immobilier canadien

Industriel³

- > Le marché industriel du Canada prévoit poursuivre sa trajectoire record en 2021, avec une robuste activité locative qui a réduit encore le taux national de disponibilité à 2,9 % (-0,4 % T/T)
- > L'absorption nationale nette a totalisé 10,4 millions de pieds carrés, ce qui représente un des chiffres trimestriels les plus importants enregistrés au Canada
- > Si ce niveau d'absorption se maintient, plusieurs villes canadiennes vont manquer d'espaces logistiques avant la fin de l'année
- > Le développement a atteint 26,2 millions de pieds carrés en construction; cela ne représente toutefois qu'à peine 1,4 % de l'inventaire national, selon CBRE



Résumé

Comme de nombreux investisseurs institutionnels ont une accumulation de capitaux à déployer, il est probable que le secteur industriel, dont les paramètres fondamentaux nationaux sont assurément les plus robustes, va recevoir le gros des investissements. Le modèle de marchés cibles du gestionnaire prévoit que la croissance vigoureuse de ce secteur va se poursuivre. Par conséquent, les flux de capitaux devraient continuer à faire grimper les prix des entrepôts et des centres de distribution adaptés au dernier mille, ainsi que ceux des terrains industriels appelés à être développés.

1. [Statistique Canada](#)
2. [Banque du Canada](#)
3. [CBRE, Aperçu du marché T1 2021](#)



Bureaux⁴

- > Le marché national des bureaux au Canada a vu son taux d'inoccupation grimper à 13,2 % (+1,2 % T/T), une augmentation qui s'est par ailleurs établie à 11,9 % (+1,2% T/T) pour les bureaux de classe « A » au centre-ville et à 15,0 % (+1,1 % T/T) en ce qui concerne les bureaux de banlieue
- > Les nouvelles sous-locations au premier trimestre de 2021 ont totalisé 1,8 million de pieds carrés, en baisse de 43,8 % par rapport aux 3,3 millions de pieds carrés qui se sont ajoutés au quatrième trimestre de 2020 – une nette amélioration
- > Sur les 30 principaux marchés du centre-ville aux États-Unis et au Canada, quatre des cinq les plus occupés sont canadiens : Vancouver (6,2 %), Toronto (9,1 %), Montréal (10,6 %) et Ottawa (10,7 %)

Résumé

Il continue d'y avoir des changements structurels aux besoins en espaces de bureaux résultant des effets qui subsistent de la pandémie de COVID-19, mais il est à présent plus probable que les employeurs vont adapter des options de télétravail plus flexibles pour les employés. On s'attend à ce que la demande future s'améliore, car, selon Oxford Economics, la croissance de l'emploi au Canada entre 2021 et 2025 sera le double de la moyenne du G7⁵. Le contexte à court terme pour le marché des bureaux n'est peut-être pas encore reluisant, mais les perspectives à plus long terme semblent s'améliorer, l'intérêt pour la location étant sur la bonne voie.



Commercial

- > Étant donné la demande modeste, l'inoccupation des magasins continue d'augmenter, quoique d'une façon moins marquée qu'au sud de la frontière
- > Les espaces commerciaux fermés comme les centres commerciaux et les grandes surfaces connaissent les plus grandes difficultés en raison des avis de fermeture et des faillites des locataires, tandis que les commerces essentiels, notamment les épiceries, performant mieux
- > À mesure que les restaurants fermaient partout au Canada dans la foulée de la pandémie, de nouvelles formules axées uniquement sur la livraison ont gagné une part de marché, les cuisines virtuelles ayant pris de l'expansion pour répondre à la demande grandissante pour la livraison de nourriture⁶

Résumé

D'après Statista, les ventes en ligne au Canada devraient connaître une progression annualisée de 6,4 % entre décembre 2020 et décembre 2024⁷, soit plus du double de toutes les ventes au détail, ce qui devrait continuer à cannibaliser le segment des magasins de « brique et mortier ». Les paramètres fondamentaux du secteur du détail discrétionnaire restent en difficulté à court terme, mais la reconversion future pour la densification multirésidentielle ou des centres de traitement desservant le dernier mille est une tendance à surveiller. À moyen terme, le commerce de détail défensif ancré sur les épiceries devrait continuer à très bien performer.



Multirésidentiel⁸

- > Selon le Rapport sur le marché locatif de 2020 de la SCHL, il y avait parmi les zones métropolitaines recensées au Canada 6,1 % ou 116 929 appartements dont les loyers étaient en souffrance sur un univers total de 1 912 290 unités
- > Cela représentait en tout environ 150 millions de dollars de loyers en souffrance ou 0,59 % de tous les loyers prévus
- > L'enquête laisse entendre que les arriérés concernaient avant tout les appartements dont les loyers sont plus bas
- > Le taux d'inoccupation national est passé à 3,8 % à la fin de 2020 (+1,5 % A/A)

Résumé

Étant donné la baisse marquée du taux de chômage national du Canada, qui s'est établi à 7,5 % après avoir atteint un pic de 13,7 % en mai 2020⁹, et l'engagement du gouvernement fédéral à fournir une aide monétaire, ce segment devrait rester sur la défensive à court terme. Toutefois, les perspectives à long terme pour ce genre de propriétés semblent robustes, car les taux d'intérêt moindres à plus long terme pourraient continuer à faire grimper les prix des maisons au Canada, de sorte que certains, surtout les nouveaux arrivants, n'auront d'autre choix que de louer. Le Canada s'attend encore à accueillir plus de 400 000 immigrants cette année, selon son plan sur les niveaux d'immigration pour 2021-2023¹⁰.

Toit de Maestria

4. [CBRE, Aperçu du marché T1 2021](#)

5. [Oxford Economics](#)

6. [CoStar – Retail Report](#)

7. [Statista](#)

8. [SCHL](#)

9. [Statistique Canada](#)

10. [Gouvernement du Canada](#)

REGARD VERS L'AVENIR

- > Malgré tous les changements que connaît aujourd'hui le marché de l'immobilier commercial en raison de l'incertitude liée à la pandémie, les paramètres fondamentaux généraux qui sous-tendent la classe d'actifs restent inchangés – les terrains en mesure de soutenir l'économie sont limités et de plus en plus rares par rapport aux actifs monétaires et financiers intangibles, qui peuvent être créés à volonté
- > Cette dynamique devrait accélérer la tendance vers d'autres solutions de rechange, en particulier les « actifs réels » dans les portefeuilles de régimes de retraite
- > L'approvisionnement futur, qui demeure aussi relativement discipliné par rapport aux cycles passés, devrait correspondre à la demande ou être dépassé par celle-ci
- > Dans un monde où la croissance sera ardue en raison du vieillissement démographique, le Canada est porté par un vent d'immigration qui devrait contribuer à augmenter sa population plus vite que les autres nations, ce qui se traduira par une demande accrue pour l'immobilier canadien
- > Une fois que les restrictions sur les voyages seront levées et que l'immigration reprendra, le Canada devrait continuer d'attirer au cours de la prochaine décennie davantage d'immigrants chaque année qu'il ne l'a fait dans les années 2010
- > L'immobilier canadien devrait continuer d'attirer des investissements étrangers et augmenter le pourcentage d'affectations des régimes de retraite, ce qui de bon augure pour les valeurs

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



info@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Fiera Immobilier est une société de gestion d'investissement mondiale qui compte des filiales dans différents 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 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.