

# Tendances du marché immobilier Canadien

T4 2021



## Survol de l'économie canadienne



Selon le scénario économique de base de Fiera Capital (relance reflationniste – 50 % de probabilité), la reprise économique mondiale va se poursuivre à un rythme supérieur à la tendance en 2022, sans la crainte d'un resserrement rigoureux et déstabilisateur des politiques monétaires. La relance économique mondiale se poursuit, même dans la foulée d'éclosions sporadiques de virus. La dynamique reliée à la COVID-19 a beau se ressentir sur l'activité à court terme, la relance finit par redémarrer alors que la dernière vague de virus subsiste, l'activité continue à se normaliser et l'épargne accumulée est libérée. Mais étant donné les niveaux d'inflation actuellement élevés et la lointaine possibilité d'autres perturbations dans la chaîne d'approvisionnement, un scénario économique de « stagflation » a maintenant 40 % de probabilités de se produire.

- Le paysage macroéconomique continue de connaître une série de transformations à l'approche de 2022
- Sur le front de la santé, des risques ont refait surface avec l'apparition de nouvelles souches de virus qui circulent dans le monde entier
- Au troisième trimestre, le produit intérieur brut (PIB) canadien s'est accru de 1,3 %, porté par les dépenses des ménages et les exportations<sup>1</sup>
- La reprise de la croissance après la contraction du deuxième trimestre devrait se poursuivre, car le PIB canadien a progressé en octobre (+0,8 %) et novembre 2021 (estimation préliminaire de +0,3 %)<sup>2</sup> avant que le variant Omicron ne fasse la manchette
- Ces résultats du PIB ont bénéficié de l'atténuation provisoire des perturbations dans la chaîne d'approvisionnement
- Le taux de chômage s'est établi à 5,9 % en décembre 2021 – il a peu varié par rapport à novembre; le taux était légèrement supérieur à celui enregistré en février 2020 avant la pandémie (5,7 %) et il s'est situé à 0,5 point de pourcentage du creux record de 5,4 % observé en mai 2019<sup>3</sup>
- La rémunération des salariés a progressé de 2,9 %, sa plus forte croissance depuis le deuxième trimestre de 2000, exception faite du rebond marqué qui avait été enregistré au troisième trimestre de 2020
- L'augmentation des services professionnels et personnels est à l'origine de près de la moitié de la croissance totale de la rémunération
- Le taux d'inflation global du Canada pour décembre 2021, tel que mesuré d'après l'indice des prix à la consommation (IPC), a atteint sa plus haute lecture depuis septembre 1991, augmentant de 4,8 % d'une année sur l'autre
- La mesure actuelle est élevée et semble devoir persister quelque temps alors que les pénuries d'approvisionnement s'entêtent à persister et que la demande globale continue d'être soutenue par des taux d'épargne vigoureux, des taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi bas et des niveaux élevés de dépenses fiscales
- On laisse donc entendre dans les marchés financiers que la Banque du Canada va augmenter les taux d'intérêt à quatre reprises, ou de 100 points de base, en 2022 pour freiner la pression inflationniste

1. [Statistics Canada](#)  
2. [Statistics Canada](#)  
3. [Statistics Canada](#)

# Perspectives de l'immobilier canadien



## Bureaux<sup>4</sup>

- > Selon CBRE, le marché national des bureaux au Canada a connu son premier trimestre d'absorption nette positive depuis le début de la pandémie
- > L'absorption nette au quatrième trimestre de 2021 a été de 1,7 million de pieds carrés; le taux d'inoccupation a néanmoins augmenté légèrement pour atteindre 15,8 % (+0,1 % d'un trimestre à l'autre (T/T))
- > L'absorption nette a été la plus élevée dans les marchés de Toronto, Vancouver et Ottawa, où la livraison de nouvelles tours de bureaux avec de hauts niveaux de prélocation a joué un rôle déterminant pour accroître les gains d'occupation
- > Le Canada a eu en tout 2,4 millions de pieds carrés d'offre nouvelle au quatrième trimestre, dont 70,0 % étaient préloqués à l'achèvement
- > Poursuivant la tendance du troisième trimestre de 2021, l'inoccupation totale des sous-locations a diminué partout au pays pour un deuxième trimestre d'affilée – les sous-locations inoccupées ne représentent maintenant que 3,0 % de l'inventaire

## Résumé

Globalement, les locations de classe A sont demeurées relativement stables en fin d'année, ce qui est encourageant, et elles ont progressé de 2,6 % d'une année sur l'autre (A/A) à l'échelle nationale pour atteindre 23,96 \$ le pied carré. Les perspectives à long terme pour cette classe d'actifs continuent à se dévoiler lentement, mais elles demeurent opaques du fait des confinements en série provoqués par la pandémie.

## Industriel<sup>5</sup>

- > Après une année record pour la location, le taux d'inoccupation national dans le secteur industriel est tombé en dessous de 2,0 % pour la première fois et a terminé l'année à 1,8 %
- > La moitié des marchés au Canada ont effectivement manqué d'espace industriel, les taux d'inoccupation étant inférieurs à 1,0 % au quatrième trimestre de 2021
- > Les tarifs de location nets moyens demandés continuent d'augmenter, progressant de 10,9 % A/A alors que les loyers atteignent de nouveaux sommets (10,47 \$ le pied carré) dans la plupart des marchés au Canada
- > Sur les principaux marchés de Vancouver, Toronto et Montréal, les prix de vente moyens sont de 500 \$, 322 \$ et 206 \$ le pied carré, respectivement
- > Il y a actuellement 36,2 millions de pieds carrés en construction au Canada, ce qui demeure toutefois faible par rapport aux niveaux d'inventaire existants; cet espace est déjà préloqué à 67,2 % et la portion encore disponible devrait être engagée sous peu
- > Le développement est largement concentré à Toronto, Vancouver et Calgary, soit 72,5 % du pipeline national



## Résumé

Le développement demeure l'unique solution à long terme; mais étant donné les perturbations dans la chaîne d'approvisionnement, les délais de construction qui s'étirent et le manque de terrains à développer, les solutions vont poser un défi. Le pipeline de développement actuel de 36,2 millions de pieds carrés ne va augmenter que de 1,9 % l'inventaire existant. Comme nous l'avons systématiquement répété, le gestionnaire s'attend à ce que la croissance de la location dans ce secteur demeure robuste afin de régler la pénurie d'espace.



4. [CBRE Q4 2021 MarketView](#)

5. [CBRE Q4 2021 MarketView](#)



## **Marché de détail**

- > Le secteur canadien du commerce de détail (« brique et mortier ») continue de s'adapter aux effets persistants de la pandémie et de composer avec<sup>6</sup>
- > Les restrictions de capacité qui persistent pour les détaillants de services comme les restaurants, combinées à la réduction du trafic piétonnier enregistrée par divers centres commerciaux fermés et commerçants installés sur des artères principales, continuent d'entraîner des annonces de fermeture et des faillites
- > Les dépenses ont été irrégulières, la conséquence directe des divers confinements et restrictions qu'a connus le pays
- > Les ventes au détail canadiennes ont augmenté de 5,3 % A/A en octobre 2021 – un bon signe
- > Selon Statistique Canada, le taux d'épargne élevé des ménages a baissé au cours des derniers trimestres, mais il a été de 11,0 % au troisième trimestre, ce qui reste élevé et laisse entrevoir un pouvoir de dépense à venir<sup>7</sup>
- > Les statistiques pour la deuxième moitié de 2021 ne sont pas encore disponibles, mais selon CBRE, le total national en construction était de 9,6 millions de pieds carrés pour le premier semestre de 2021, quelques projets ayant démarré pendant cette période d'incertitude
- > Les projets à usage mixte, qui comptent pour 74,8% de ce qui est en construction à l'échelle nationale, représentent l'essentiel du pipeline actif de certains marchés comme Toronto

### **Résumé**

À long terme, le gestionnaire s'attend à ce que la croissance du commerce électronique continue à dépasser les ventes des magasins de brique et mortier, et il va se montrer très sélectif en s'intéressant uniquement à des centres qui ont des épiceries ou des pharmacies comme magasins piliers dans des endroits stratégiques promis à un redéveloppement.



## **Multirésidentiel**

- > Les statistiques de 2021 ne sont pas encore disponibles, mais selon le Rapport sur le marché locatif de 2020 publié par la SCHL, il y avait parmi les zones métropolitaines de recensement au Canada 6,1 % ou 116 929 unités dont les loyers étaient en souffrance sur un univers total de 1 912 290 unités, ce qui représente environ 150 millions de dollars de loyers totaux en souffrance ou 0,6 % de tous les loyers prévus<sup>8</sup>
- > Curieusement, la zone métropolitaine de recensement de Toronto a enregistré la plus grande part des arriérés de loyers au Canada
- > Et elle a enregistré environ 11,0 % de toutes les unités ayant des loyers en souffrance
- > La pandémie a affecté d'une manière disproportionnée les travailleurs moins bien payés dans les secteurs de l'hôtellerie et des services
- > La demande pour le marché locatif aurait été plus faible si ce n'avait été du soutien financier gouvernemental sans précédent comme la Prestation canadienne d'urgence, la Prestation canadienne de la relance économique et les prestations d'assurance-emploi
- > Le soutien financier a permis aux ménages dont les revenus ont souffert de la pandémie de payer leur loyer et de rester dans leurs unités
- > Le taux d'inoccupation global dans les zones métropolitaines de recensement est passé à 3,2 % à la fin de 2020 (+1,2 % A/A), mais les loyers ont augmenté de 3,6 % A/A pour atteindre en moyenne 1 165 \$ pour des appartements de deux chambres<sup>9</sup>

### **Résumé**

Les perspectives à long terme pour ce type de propriétés semblent vigoureuses avec le scénario probable de taux d'intérêt moindres à plus long terme qui continuent de faire monter les prix des maisons au Canada et un important écart entre le coût de la propriété et celui de la location. Selon Économique RBC, le Canada, qui a reconnu la nécessité de relancer l'immigration, a été un des rares pays développés à augmenter ses cibles au plus fort de la pandémie. Les nouvelles cibles (plus de 400 000 nouveaux arrivants au cours de chacune des trois prochaines années) devraient permettre de rattraper le retard pris en 2020.<sup>10</sup>



6. [CoStar – Retail Report](#)

7. [Koyfin](#)

8. [CMHC 2020 Rental Market Report](#)

9. [CMHC 2020 Rental Market Report](#)

10. [RBC Economics](#)

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ

- > Même si les dépenses sont freinées par les fermetures induites par la COVID-19 au premier trimestre, les dépenses des ménages canadiens devraient finir par reprendre à une cadence saine étant donné les robustes conditions du marché du travail et l'abondance de l'épargne accumulée pendant la pandémie
- > Comme l'estime Fiera Capital, le scénario économique de base avec 50 % de probabilité dans l'avenir immédiat est une « reflation » caractérisée par une croissance en hausse et une forte inflation
- > Dans un monde où la croissance sera ardue en raison du vieillissement de la population, le Canada bénéficie d'une immigration qui devrait contribuer à faire croître sa population plus vite que d'autres nations, ce qui va augmenter la demande pour l'immobilier canadien
- > L'offre immobilière future reste aussi relativement disciplinée par rapport aux cycles passés; elle devrait donc être dépassée par la demande
- > Étant donné les niveaux d'endettement élevés dans le monde, les taux d'intérêt devraient rester relativement inférieurs plus longtemps en dépit d'une inflation plus élevée que d'ordinaire (taux d'intérêt réels négatifs)
- > L'immobilier canadien devrait continuer à attirer des investissements étrangers et un pourcentage plus grand des affectations des régimes de retraite nationaux, ce qui augure bien pour les valeurs

**Michael Le Coche** Directeur, Stratégies et développement

**Greg Martin** Vice-président, Stratégie et services de conseil en investissements



[info@fierarealestate.com](mailto:info@fierarealestate.com)

[ca.fieraimmobilier.com](http://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 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.