

# Tendances du marché immobilier Canadien

T1 2022



## Survol de l'économie canadienne

- Alors que la fin de la pandémie de COVID-19 semble en vue, le variant Omicron tendant à devenir généralisé ou endémique, l'économie mondiale a reçu un autre coup dur au premier trimestre quand la Russie a envahi l'Ukraine le 24 février 2022.

- À ce jour, les implications économiques se sont traduites par une flambée des prix de l'énergie (le cours du pétrole brut WTI a atteint 130 \$US le baril)<sup>1</sup> et d'autres perturbations dans les marchés de financement dues au fait que le monde occidental a pris d'autres sanctions financières énergiques contre la Russie, ce qui crée une exaspération des pressions inflationnistes et un resserrement des conditions financières.

- Il s'agit d'un développement défavorable à un moment où le monde tentait désespérément de réparer ses chaînes d'approvisionnement dans la foulée de la COVID-19 et va essuyer à présent un autre revers.

- Les données économiques tardives montrent une solide reprise – au cours du dernier trimestre déclaré (quatrième trimestre de 2021), le produit intérieur brut (« PIB ») du Canada a augmenté de 1,6%.<sup>2</sup>

- Le taux de chômage s'est établi à 5,3 % en mars 2022, ce qui représente le plus faible niveau enregistré depuis que des données comparables ont commencé à être diffusées en 1976.<sup>3</sup>

- L'économie et le marché du travail du Canada sont adaptés et ont évolué en réponse à un certain nombre de défis, notamment l'assouplissement graduel des mesures de santé publique, le nombre record de postes vacants et les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

- Le marché du travail comprimé, le taux d'épargne élevé des ménages (6,4 % au quatrième trimestre de 2021)<sup>4</sup>, les perturbations des chaînes d'approvisionnement et le risque géopolitique qui pèse sur les prix de l'énergie continuent de sous-tendre un taux d'inflation supérieur à celui des années 2010.

- À preuve, le plus récent taux d'inflation directeur du Canada pour mars 2022, tel que mesuré d'après l'indice des prix à la consommation (« IPC »), qui a atteint sa plus haute lecture depuis janvier 1991 et a augmenté de 6,7 % par rapport à l'an dernier.<sup>5</sup>

- Les hausses de prix ont été généralisées en mars 2022, ce qui s'est ressenti sur le portefeuille des Canadiens.

- Les consommateurs ont payé plus cher pour l'essence et l'épicerie comparativement au même mois l'an dernier.

- Les coûts de l'hébergement ont poursuivi leur tendance à la hausse, grimpant selon une cadence annuelle jamais enregistrée depuis août 1983

- Par conséquent, la Banque du Canada a réagi en haussant son taux à deux reprises – d'abord de 0,25 % et ensuite de 0,50 %<sup>6</sup> – pour contrer la pression inflationniste.

1. [Koyfin](#), 2. [Statistique Canada](#), 3. [Statistique Canada](#), 4. [Statistique Canada](#),  
5. [Statistique Canada](#), 6. [Banque du Canada](#)

# Perspectives de l'immobilier canadien



## Bureaux<sup>7</sup>

- > Le marché national des bureaux au Canada a enregistré une autre augmentation de son taux d'inoccupation qui est passé à 16,3 % au premier trimestre de 2022 (+0,5 % T/T).
- > Curieusement, les marchés de l'Ouest ont dominé au pays avec des taux d'absorption positifs, surtout à Calgary et à Edmonton. Il se pourrait que ce soit le signe avant-coureur d'une embellie très attendue dans ces marchés, sans doute due à la hausse des prix énergétiques.
- > En dépit d'un trimestre marqué par une augmentation de l'inoccupation, les conditions du marché des bureaux demeurent équilibrées au centre-ville de Vancouver, d'Ottawa et de Toronto.
- > La demande des locataires technologiques s'est largement maintenue et le taux d'inoccupation direct reste inférieur à 10 %.
- > Sur une base nationale, les niveaux de construction sont demeurés essentiellement stables, baissant légèrement à 14,7 millions de pieds carrés, près de 686 000 pieds carrés d'espace prélués à 71,2 % ayant été livrés au premier trimestre.

## Résumé

Globalement, l'activité du marché a été robuste pendant le trimestre, car le sentiment demeure positif. L'assouplissement récent des mesures de confinement a dynamisé les centres-ville et les perspectives sont encourageantes, de nombreuses entreprises étant prêtes pour un retour plus officiel au travail en personne. Les perspectives à long terme pour cette classe d'actifs continuent de se révéler lentement, mais elles restent floues étant donné les confinements en série provoqués par la pandémie.



## Industriel<sup>8</sup>

- > Le marché industriel national continue d'enregistrer de nouveaux taux records d'inoccupation, le paramètre ayant poursuivi sa tendance à la baisse pour s'établir à 1,6 % au premier trimestre de 2022.
- > Edmonton et Calgary ont enregistré les plus forts reculs trimestriels de leurs taux d'inoccupation, qui ont chuté de 1,1 % et 0,8 %, respectivement.
- > De fortes diminutions ont aussi été observées à Winnipeg et Halifax, soit un déclin de 0,4 % et 0,3 %, respectivement.
- > Le Canada a connu la plus grande croissance nette du tarif de location jamais enregistrée pour un trimestre, soit 17,4 % A/A pour atteindre 11,20 \$ le pied carré.
- > Les valeurs augmentent aussi à une cadence encore jamais vue, comme le prouve la hausse de 39,8 % A/A des prix de vente au premier trimestre de 2022.
- > La construction suit, quoique lentement, puisqu'elle a grimpé de 17,9 % au premier trimestre et a représenté 6,3 millions de pieds carrés de nouveaux projets.

## Résumé

Le développement demeure la seule solution à long terme; toutefois, les perturbations dans la chaîne d'approvisionnement, le rallongement des délais de construction et le manque de terrains à développer signifient que les solutions vont poser un défi. Les 41,7 millions de pieds carrés en construction ne représentent que 2,2 % de l'inventaire existant, ce qui est loin d'être suffisant. Fiera Immobilier (« FI » ou le « gestionnaire ») continue de favoriser les paramètres fondamentaux de ce secteur et détient une position surpondérée dans tous ses mandats.



## Marché de détail

- > Outre la pandémie qui perdure, le secteur canadien du commerce de détail « de brique et mortier » fait également face à quelques autres défis émergents.
- > Les goulots d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement mondiale pourraient affecter la disponibilité des marchandises sur les étageres des magasins.
- > Les paramètres fondamentaux ont légèrement pâti en 2021 des taux d'inoccupation nationaux qui se sont maintenus à un niveau élevé de 6,9 %.<sup>9</sup>
- > Sur une note positive, les ventes au détail canadiennes ont augmenté de 12,0 % A/A en janvier 2022.<sup>10</sup>
- > On s'attend aussi à ce que, à mesure que les économies mondiales s'ouvriront, il y ait plus de dépenses dans les secteurs des services que dans les biens durables.
- > Le taux d'épargne élevé des ménages a diminué au cours des derniers trimestres, mais il s'est maintenu à un niveau élevé de 6,4 % au quatrième trimestre de 2021, ce qui suggère un futur pouvoir d'achat à venir.
- > Il y avait 10,9 millions de pieds carrés en construction à l'échelle nationale au deuxième semestre de 2021, les projets à usage mixte représentant la majorité de cette superficie.<sup>11</sup>



## Multirésidentiel<sup>12</sup>

- > Selon le dernier Rapport sur le marché locatif de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des appartements construits expressément pour la location dans le centre de toutes les villes canadiennes était de 3,1 % en octobre 2021, demeurant stable par rapport à celui de 3,2 % en 2020.
- > Le taux d'inoccupation se maintient au-dessus des faibles niveaux de 2018 et 2019, mais il est conforme à sa moyenne à plus long terme.
- > L'univers de la location a enregistré une croissance d'environ 40 000 appartements construits expressément pour la location, soit 1,9 % de l'inventaire existant.
- > Pour l'ensemble des centres examinés, la progression du loyer moyen des logements de deux chambres (1 167 \$ par mois) a ralenti pour une deuxième année d'affilée, passant de 3,5 % à 3 %.

### Résumé

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

### Résumé

Le gestionnaire s'attend à ce que la hausse des loyers s'accélère dans le courant de 2022 et par la suite car, comme il l'a systématiquement répété, les perspectives à long terme pour ce type de propriétés demeurent bonnes étant donné que l'accès à la propriété continue d'être un problème au pays, surtout pour les ménages à plus faible revenu. Cette dynamique devrait continuer de favoriser la demande pour des logements locatifs. De plus, le Canada a accueilli 405 000 nouveaux immigrants<sup>13</sup> en 2021 et il devrait en recevoir davantage au cours des prochaines années. La migration internationale nette est le principal facteur qui contribue à la demande pour les logements locatifs étant donné que la plupart des nouveaux venus au Canada ont tendance à louer des appartements en arrivant au pays.

9. CBRE Q1 2022 MarketView, 10. Statistique Canada, 11. CBRE Q1 2022 MarketView, 12. CMHC 2021 Rental Market Report, 13. CIC NEWS

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ

- > Selon Fiera Capital, les projections se sont détériorées étant donné la perspective d'un ralentissement de la croissance et d'une inflation qui reste élevée, tandis que les bouleversements géopolitiques accrus découlant de la guerre en Ukraine ont exacerbé le paysage macroéconomique déjà vulnérable.
- > Ces facteurs, qui sont mis en évidence dans tout le document, augmentent la probabilité d'un **scénario économique de « stagflation »**, qui a 55 % de chances de se produire au cours de la prochaine année.
- > Ce scénario économique de base se caractérise par une combinaison toxique de croissance mondiale qui ralentit et de prix qui s'emballent.
- > Ce scénario suppose que les pressions inflationnistes vont s'avérer plus persistantes que cela avait été précédemment supposé et durer assez longtemps pour être imbriquées dans les attentes relatives à l'inflation, avec les perspectives économiques mondiales qui subsistent au milieu des retombées.
- > Dans un monde où la croissance sera difficile à venir étant donné le vieillissement démographique, le Canada a une immigration porteuse qui devrait l'aider à augmenter sa population plus vite que d'autres nations, ce qui contribuera à une demande accrue pour l'immobilier canadien.
- > L'offre immobilière future demeure aussi relativement disciplinée par rapport aux cycles antérieurs et devrait donc être dépassée par la demande
- > L'immobilier canadien devrait continuer d'attirer les investisseurs étrangers et augmenter son affectation dans les régimes de retraite canadiens, ce qui augure bien des valeurs.

Michael Le Coche Directeur, Stratégies et recherche

Gregory Martin Vice-président, Stratégie, planification et analytique



[property@fierarealestate.com](mailto:property@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.