

Tendances du marché immobilier Canadien

T4 2022



Survol de l'économie canadienne



Le produit intérieur brut (PIB) a augmenté de 0,1 % en octobre 2022, de sorte qu'il devrait progresser selon un taux annualisé de 1,2 % au quatrième trimestre de 2022¹



Les données sur l'inflation montrent de fermes pressions sous-jacentes sur les prix qui pourraient amener la Banque du Canada (BdC) à relever encore ses taux d'intérêt au début de 2023



Le marché du travail a montré des signes de résilience, l'emploi ayant progressé en décembre pour un quatrième mois d'affilée et le taux de chômage ayant plongé presque à son plus bas niveau record de 5,0 %

> Les salaires horaires moyens ont augmenté de 5,1 % par rapport à l'année d'avant, de sorte que les ventes au détail ont enregistré un gain de 1,4 % pour s'établir à 62,0 G\$ en octobre²



L'indice des prix à la consommation (IPC) a gagné 6,3 % A/A en décembre, après une hausse de 6,8 % en novembre³



La BdC devrait continuer à relever ses taux pour poursuivre son cheminement vers la neutralité, ce qui va accentuer la pression sur les valeurs des actifs



L'inflation persistante qui demeure élevée pourrait entraîner la poursuite de mesures de contraction monétaire agressives de la part des banques centrales, ce qui mènera à une éventuelle récession économique

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

Perspectives de l'immobilier canadien



Bureaux⁴

- > Le marché national des bureaux a connu un quatrième trimestre 2022 faible, avec une absorption nette négative de 2,1 millions de pieds carrés et le taux d'inoccupation national global des bureaux est passé de 16,4 % à 17,1 %
 - > Les inscriptions de sous-locations sont en hausse, représentant 18,1 % de tout l'espace vacant au pays, avec une distinction nette entre les marchés du centre-ville et de la banlieue
 - > Le pipeline national de développement des bureaux, qui a continué à diminuer, s'établit à présent à 11,0 millions de pieds carrés, son plus bas niveau depuis le troisième trimestre de 2017

Résumé

Comme les promoteurs mettent massivement en attente les projets futurs, le pipeline des bureaux pourrait atteindre son niveau le plus bas en plus de 20 ans si d'autres projets d'envergure ne sont pas mis en chantier l'an prochain. Le marché des bureaux continue d'afficher des tendances fondamentales défavorables qui ne devraient pas s'inverser prochainement.

Industriel⁵

- > Le marché industriel canadien a enregistré une absorption nette positive de 10,4 millions de pieds carrés au quatrième trimestre de 2022, soit un total annuel de 35,8 millions de pieds carrés
 - > Toronto a affiché la plus grande activité, soit 4,7 millions de pieds carrés d'absorption nette positive, suivie d'Edmonton et de Calgary
 - > Tous les marchés au Canada, à l'exception de la région de Waterloo, ont enregistré une absorption nette positive
 - > Les conditions du marché partout au Canada sont demeurées exceptionnellement serrées, avec un taux de disponibilité national de 1,6 % au quatrième trimestre de 2022
 - > Six marchés canadiens sur 10 ont des taux de disponibilité de 1,2 % ou moins, la région de Waterloo étant la plus comprimée
 - > Le pipeline de développement industriel au Canada a atteint un nouveau sommet de 44,6 millions de pieds carrés de projets en chantier
 - > Au quatrième trimestre de 2022, la construction de 13 millions de pieds carrés de nouveaux projets a été mise en chantier, principalement à Toronto, Calgary et Montréal



Résumé

Comme indiqué au dernier trimestre, même si les projets de construction augmentent, l'activité prélocative reste vigoureuse, près de 57 % des 20,3 millions de pieds carrés d'espace devant être livrés au premier semestre de 2023. Cela procure un soulagement immédiat minimal pour les locataires en quête de nouveaux locaux, le marché demeurant celui des propriétaires d'immeubles. Par conséquent, les promoteurs maintiennent leur confiance dans le secteur où la construction spéculative mène le développement industriel, lequel compte pour 78 % du pipeline total.



Marché de détail

- > Selon les statistiques de Google sur la mobilité, le trafic relié au commerce de détail et aux loisirs est en hausse de 5,4 % et celui relié aux épiceries a augmenté de 1,4 % par rapport à la même période l'an dernier⁶
- > Les ventes du commerce de détail fondamental, qui ont affiché une deuxième hausse en cinq mois, ont progressé de 0,9 % en octobre, avant tout en raison de celles plus élevées des magasins d'alimentation et de boissons (+2,2 %)⁷
- > Le taux d'épargne des ménages est en chute, mais il est demeuré légèrement élevé à 5,7 % au troisième trimestre de 2022, indiquant un potentiel de dépenses futures⁸
- > Une étude de CBRE met en évidence le fait que même si les ventes en ligne ont augmenté à un taux annualisé de 19 % entre 2016 et 2021, celles des magasins de brique et mortier sont restées inchangées⁹

Résumé

À long terme, le gestionnaire continue de s'attendre à ce que la progression des ventes en ligne dépasse toujours celles des magasins de brique et mortier, et il va se montrer très sélectif en s'intéressant à des centres ayant des magasins d'alimentation ou des pharmacies comme piliers dans des endroits stratégiques convoités pour un redéveloppement.



Multirésidentiel¹⁰

- > 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 octobre 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 locatif 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 appartements à deux chambres (1 167 \$ par mois) a ralenti pour une deuxième année d'affilée, passant de 3,5 % à 3,0 %

Résumé

Le gestionnaire s'attend à ce que la hausse des loyers s'accélère tout au long de 2023, mais à une cadence plus lente à mesure que la situation économique flétrit. Les contrôles des loyers provinciaux posent un risque important pour ce secteur, car ils pourraient entraver la capacité de hausser les loyers nets du stock traditionnel pour les investisseurs au-dessus du taux d'inflation. Comme nous l'avons systématiquement répété, les perspectives à long terme pour ce type de propriétés demeurent vigoureuses étant donné que l'accès à la propriété reste 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 un nombre record de plus de 431 000 nouveaux immigrants en 2022¹¹. La migration internationale nette est un facteur important qui contribue à la demande pour des logements locatifs, car la plupart des nouveaux venus au Canada ont tendance à louer des appartements à leur arrivée.

6. [Google Mobility Trends](#) 7. [Statistique Canada](#)
8. [Statistique Canada](#) 9. [Global E-commerce Outlook 2022 Update](#)
10. [Rapport de la SCHL sur le marché locatif en 2021](#) 11. [Canada Immigration News](#)

PERSPECTIVES DU MARCHÉ

- > Selon Fiera Capital, la perspective économique la plus probable continue d'être caractérisée par un resserrement monétaire excessivement agressif qui engendre une « profonde récession », laquelle a 55 % de probabilité de survenir au cours de la prochaine année
- > L'ampleur et la durée de la récession vont dépendre de la persistance de l'inflation et des mesures que vont prendre les décideurs pour la ramener à des niveaux jugés acceptables
- > Dans ce scénario, les banques centrales vont chercher à rétablir leur crédibilité en jugulant l'inflation après avoir trop tardé à s'attaquer aux pressions exercées par les prix à la hausse et resserré excessivement et beaucoup trop vite la politique monétaire, en dépit des retombées économiques
- > Cela devrait exercer une pression sur la valeur des actifs à risque
- > À long terme toutefois, l'immobilier devrait mieux performer que les autres actifs traditionnels comme les actions et surtout les placements à revenu fixe
- > L'objectif principal du gestionnaire est de faire en sorte que les rendements provenant du revenu des fonds restent stables et le plus élevé possible, et l'occupation est fondamentale pour que ces rendements soient robustes
- > Le modèle de marchés ciblés exclusif au gestionnaire continue de guider objectivement les décisions ayant trait à l'affectation des fonds avec des analyses prédictives en l'aidant à sélectionner des marchés et des types de propriétés dans des moments opportuns de leurs cycles de croissance par rapport à leurs prix du marché

Michael Le Coche Directeur, Stratégies et recherche

Gregory Martin Vice-président, Stratégie, planification et analytique



property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Avertissement important

Corporation Fiera Capital (« **Fiera Capital** ») est une société de gestion de placement mondiale indépendante qui offre des solutions multi-actifs personnalisées tirant parti d'un vaste éventail de catégories d'actifs traditionnels et non traditionnels à des clients institutionnels, de détail et de gestion privée en Amérique du Nord, en Europe et dans les principaux marchés en Asie. Fiera Capital est inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « FSZ ». Chaque entité membre du même groupe que Fiera Capital (chacune étant désignée ci-après comme un « **membre de son groupe** ») ne fournit des services de conseil en placement ou de gestion d'investissements ou n'offre des fonds de placement que dans les territoires où le membre de son groupe est autorisé à fournir des services en vertu d'une dispense d'inscription ou dans les territoires où le produit est enregistré.

Le présent document est strictement confidentiel et il ne doit être utilisé qu'à des fins de discussion seulement. Son contenu ne doit pas être divulgué ni distribué, directement ou indirectement, à une partie autre que la personne à laquelle il a été remis et à ses conseillers professionnels.

Les informations présentées dans ce document, en totalité ou en partie, ne constituent pas des conseils en matière de placement, de fiscalité, juridiques ou autres, ni ne tiennent compte des objectifs de placement ou de la situation financière de quelque investisseur que ce soit.

Fiera Capital et les membres de son groupe ont des motifs raisonnables de croire que le présent document contient des informations exactes à la date de sa publication; toutefois, aucune déclaration n'est faite quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations et il ne faudrait donc pas s'y fier. Fiera Capital et les membres de son groupe déclinent toute responsabilité à propos de l'utilisation du présent document.

Fiera Capital et les membres de son groupe ne recommandent aucunement d'acheter ou de vendre des titres ou des placements mentionnés dans du matériel de marketing. Les services de courtage ou de conseils ne sont offerts qu'aux investisseurs qualifiés conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables dans chaque territoire.

Le rendement passé d'un fonds, d'une stratégie ou d'un placement ne constitue pas une indication ou une garantie des résultats futurs. Les informations en matière de rendement supposent le réinvestissement de la totalité du revenu de placement et des distributions et elles ne tiennent pas compte des frais ni de l'impôt sur le revenu payés par l'investisseur. Tous les placements comportent un risque de perte.

Le présent document peut contenir des « déclarations prospectives » qui reflètent les prévisions actuelles de Fiera Capital et/ou des membres de son groupe. Ces déclarations reflètent les opinions, les attentes et les hypothèses actuelles en ce qui concerne les événements futurs et sont fondées sur les informations présentement disponibles. Bien qu'elles soient fondées sur ce que Fiera Capital et les membres de son groupe estiment être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces déclarations prospectives. Fiera Capital et les membres de son groupe ne sont pas tenus de mettre à jour ni de modifier les déclarations prospectives du fait de nouvelles informations, d'événements nouveaux ou pour tout autre motif.

Les données en matière de stratégie, comme les ratios et les autres indicateurs, pouvant figurer dans ce document, sont fournies à titre de référence seulement et elles peuvent être utilisées par les investisseurs éventuels pour évaluer et comparer la stratégie. D'autres indicateurs sont disponibles et ils devraient également être pris en compte avant d'investir, car ceux qui sont mentionnés dans ce document sont choisis par le gestionnaire de manière subjective. Une pondération différente de ces facteurs subjectifs mènerait probablement à des conclusions différentes.

Les informations en matière de stratégie, y compris les données sur les titres et sur l'exposition, ainsi que d'autres caractéristiques, sont valides à la date indiquée, mais elles peuvent changer. Les titres spécifiques mentionnés ne sont pas représentatifs de tous les placements et il ne faut pas présumer que les placements indiqués ont été ou seront rentables.

Le rendement et les caractéristiques de certains fonds ou stratégies peuvent être comparés à ceux d'indices réputés et largement reconnus. Les titres peuvent toutefois différer considérablement de ceux qui composent l'indice représentatif. Il n'est pas possible d'investir directement dans un indice. Les investisseurs qui ont pour stratégie de suivre un indice peuvent obtenir des rendements supérieurs ou inférieurs à ceux de l'indice. En outre, ils devront payer des frais qui réduiront le rendement de leurs placements, alors que le rendement de l'indice n'est pas affecté par des frais. En règle générale, un indice utilisé pour évaluer le rendement d'un fonds ou d'une stratégie, selon le cas, est celui dont la composition, la volatilité ou d'autres éléments se rapprochent le plus de ceux du fonds ou de la stratégie.

Tout placement comporte divers risques que les investisseurs éventuels doivent examiner attentivement avant de prendre une décision de placement. Aucune stratégie de placement ni technique de gestion des risques ne peut garantir des rendements ou éliminer les risques, peu importe les conditions du marché. Chaque investisseur est tenu de lire tous les documents constitutifs connexes et de consulter ses propres conseillers concernant les questions juridiques, fiscales, comptables, réglementaires et connexes avant d'effectuer un placement.

Royaume-Uni : Le présent document est publié par la société Fiera Capital (UK) Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, laquelle est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority. Fiera Capital (UK) Limited est inscrite auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») des États-Unis en tant que conseiller en placement. L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

Royaume-Uni – Fiera UK Real Estate : Le présent document est publié par Fiera Real Estate Investors UK Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, qui est autorisée et réglementée par l'Autorité de conduite financière (Financial Conduct Authority) au Royaume-Uni.

Espace économique européen (EEE) : Le présent document est produit par la société Fiera Capital (Germany) GmbH (« **Fiera Germany** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, qui est autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance financière (BaFin).

États-Unis : Ce document est publié par Fiera Capital Inc. (« **Fiera USA** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera USA est un conseiller en placement basé à New York enregistré auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

États-Unis : Le présent document est produit par Fiera Infrastructure inc. (« **Fiera Infrastructure** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Infrastructure est inscrite à titre de conseiller assujetti dispensé auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

Canada

Fiera Immobilier Limitée (« Fiera Immobilier »), une filiale en propriété exclusive de Corporation Fiera Capital, est un gestionnaire de placements immobiliers par l'entremise d'une gamme de fonds d'investissement.

Fiera Infrastructure Inc. (« Fiera Infra »), une filiale de Corporation Fiera Capital, est un important investisseur en infrastructures directes du marché intermédiaire qui exerce ses activités à l'échelle mondiale dans tous les sous-secteurs de la classe d'actifs liés aux infrastructures.

Partenaires Fiera Comox inc. (« Fiera Comox »), une filiale de Corporation Fiera Capital, est un gestionnaire de placements mondial qui gère des stratégies privées alternatives dans les secteurs du crédit privé, de l'agriculture et des placements privés.

Fiera Dette Privée Inc., une filiale de Corporation Fiera Capital, qui offre des solutions d'investissement novatrices à un large éventail d'investisseurs en s'appuyant sur deux stratégies distinctes de dette privée : la dette d'entreprise et la dette d'infrastructure.

Veuillez trouver un aperçu des inscriptions de Corporation Fiera Capital et de certaines de ses filiales en suivant ce [lien](#).