

Construction résidentielle 2018-2019 : perspectives au Québec et en Ontario



Nicolas Bernatchez

Analyste, Centre d'analyse de marché

Janvier 2018

Canada 



Au programme

- Quelques tendances sur le marché de l'habitation
- Facteurs fondamentaux et risques
- Prévisions des mises en chantier



Population des principaux centres du Québec et de l'Ontario

53 %

des mises
en chantier
en Ontario*

Ottawa

1,0 M

Toronto

6,2 M

Hamilton

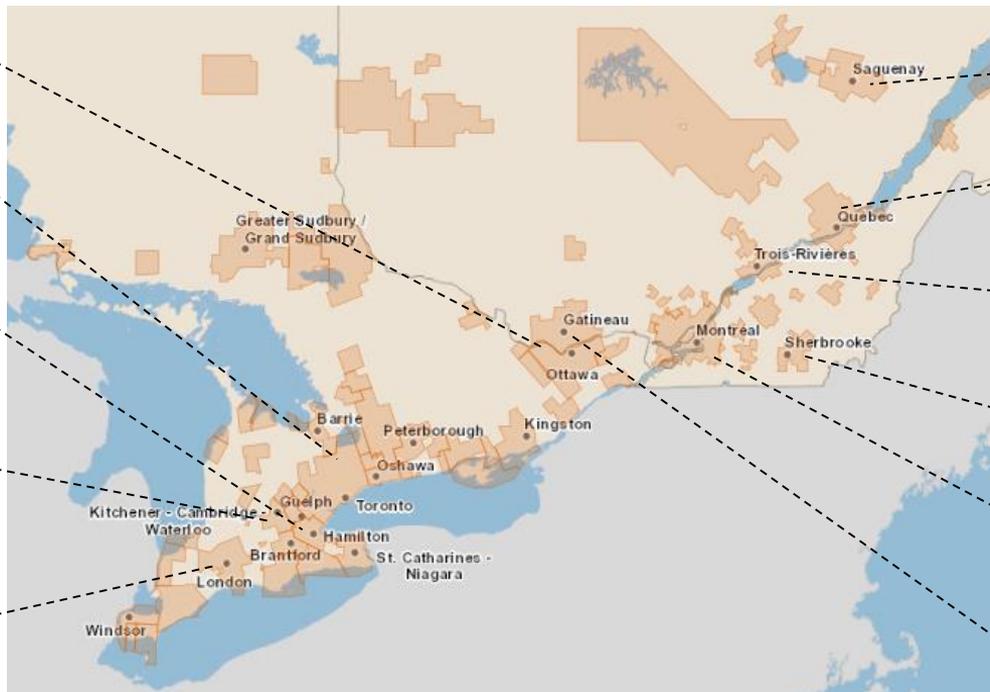
778 500

**Kitchener-
Cambridge-Waterloo**

517 500

London

512 500



Saguenay

159 500

Québec

807 000

Trois-Rivières

158 000

Sherbrooke

215 500

Montréal

4,1 M

Gatineau

332 500

47 %

des mises
en chantier
au Québec*

Population des régions métropolitaines de recensement (RMR) en 2016. Sources : SCHL et Statistique Canada (CANSIM 051-0056).

* Moyenne annuelle de 1998 à 2017

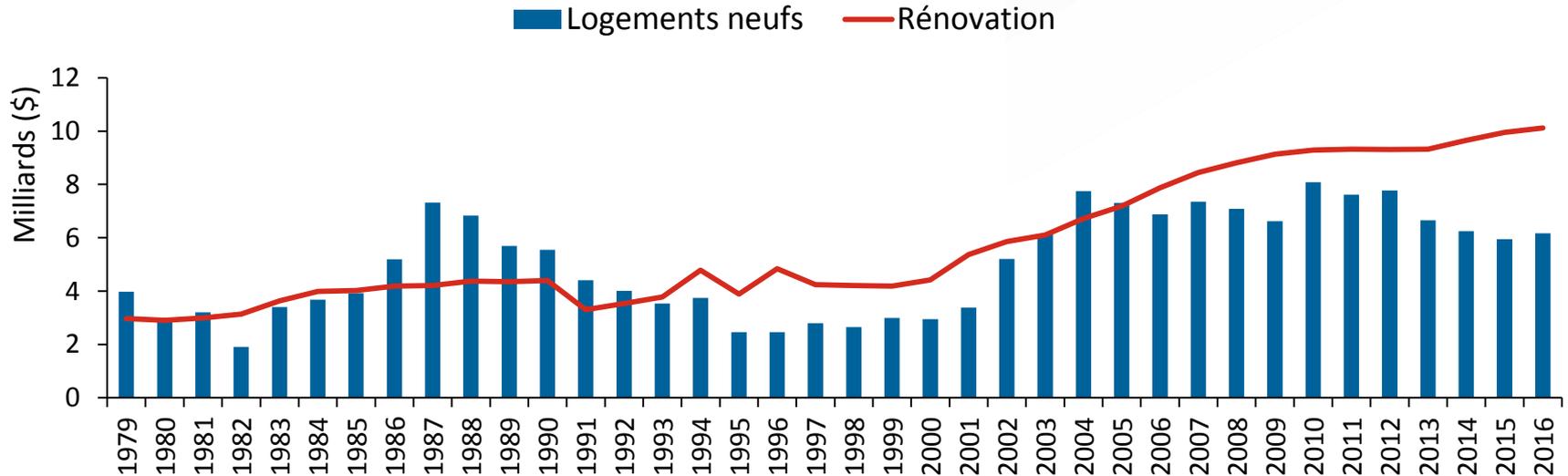


Quelques tendances sur le marché de l'habitation

La rénovation : un secteur de l'économie en croissance



Investissements en habitation, milliards de dollars (\$) constants
Province de Québec



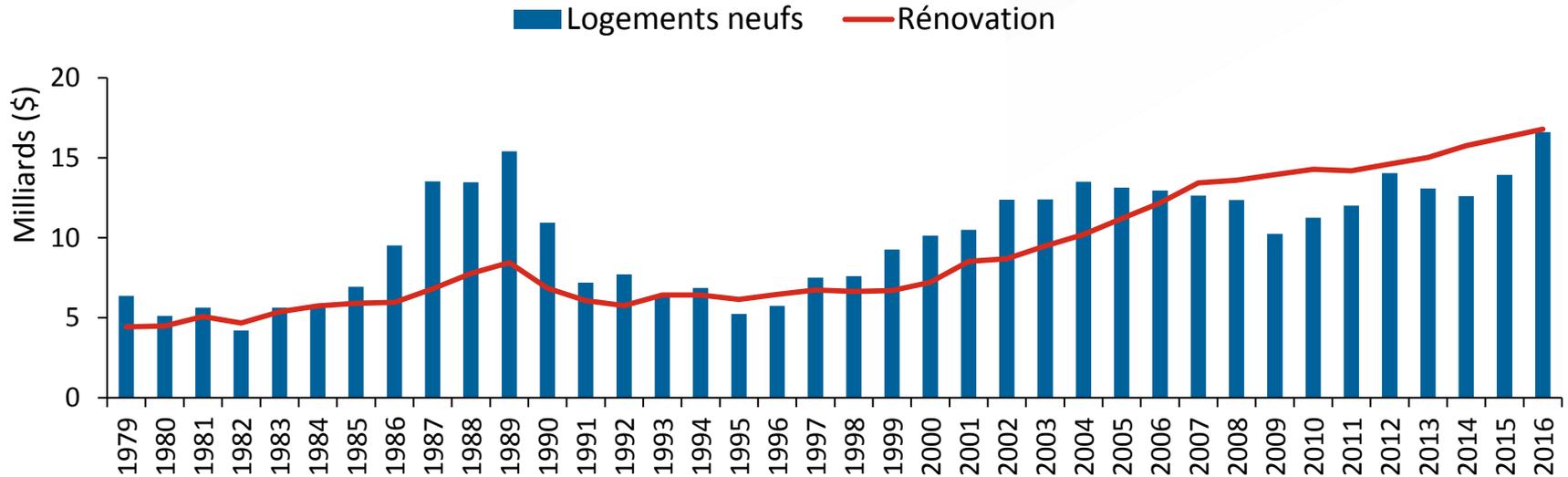
Source : Statistique Canada (CANSIM 026-0013 et 326-0021). Calculs de la SCHL.
Dollars constants (2002=100)



La rénovation : un secteur de l'économie en croissance



Investissements en habitation, milliards de dollars (\$) constants
Ontario



Source : Statistique Canada (CANSIM 026-0013 et 326-0021). Calculs de la SCHL.
Dollars constants (2002=100)

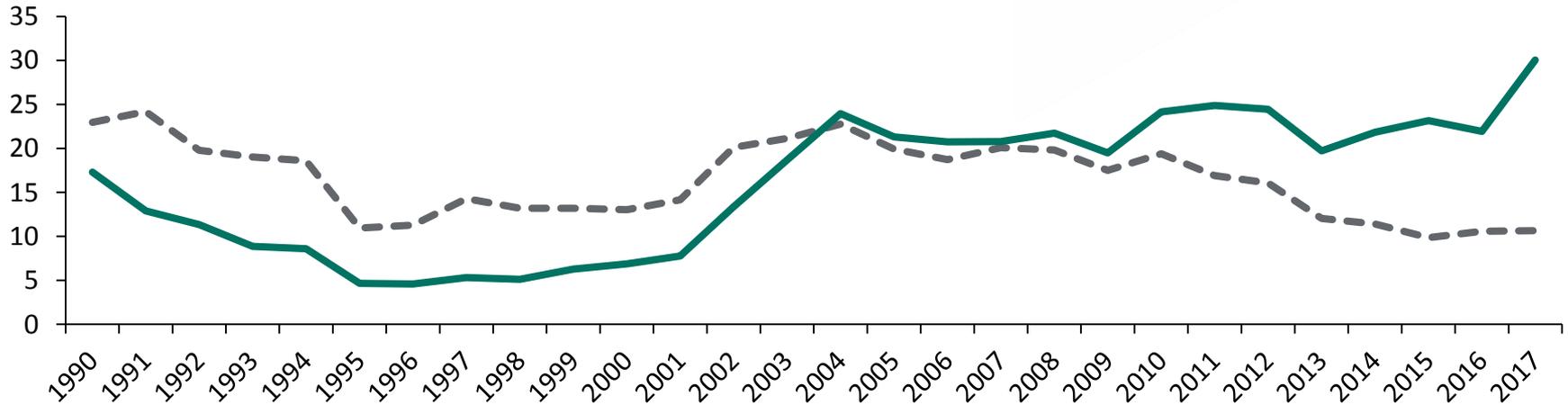


Les appartements : moteur de la construction résidentielle au Québec



Mises en chantier (milliers d'unités)
Province de Québec

--- Maisons unifamiliales — Appartements



Source : SCHL. Régions métropolitaines de recensement, agglomérations de recensement et autres municipalités sélectionnées comptant au moins 10 000 habitants.

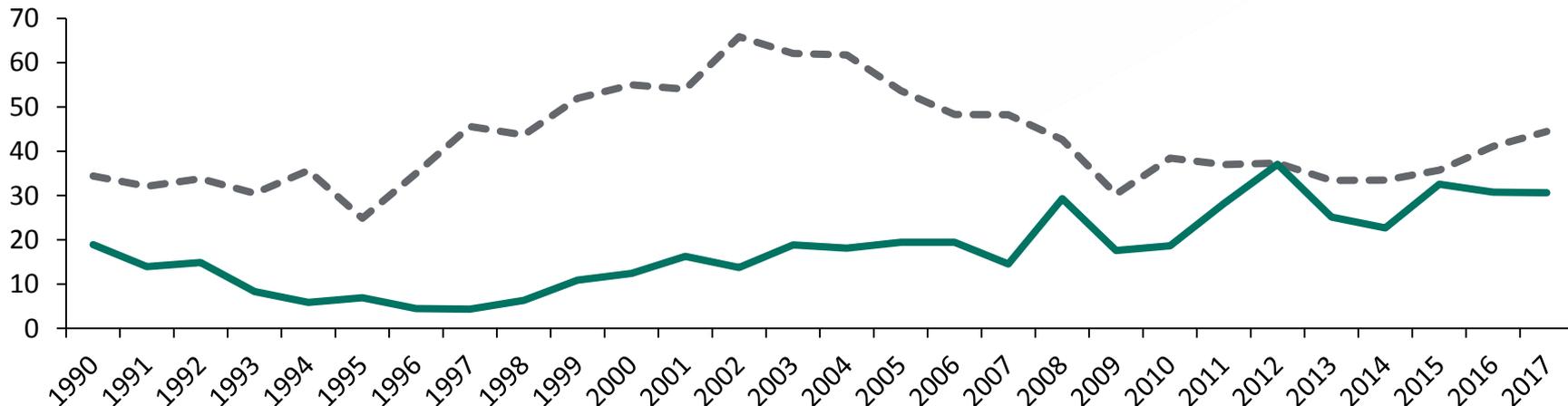


Les appartements : une part importante de l'activité en Ontario



Mises en chantier (milliers d'unités)
Ontario

--- Maisons unifamiliales — Appartements

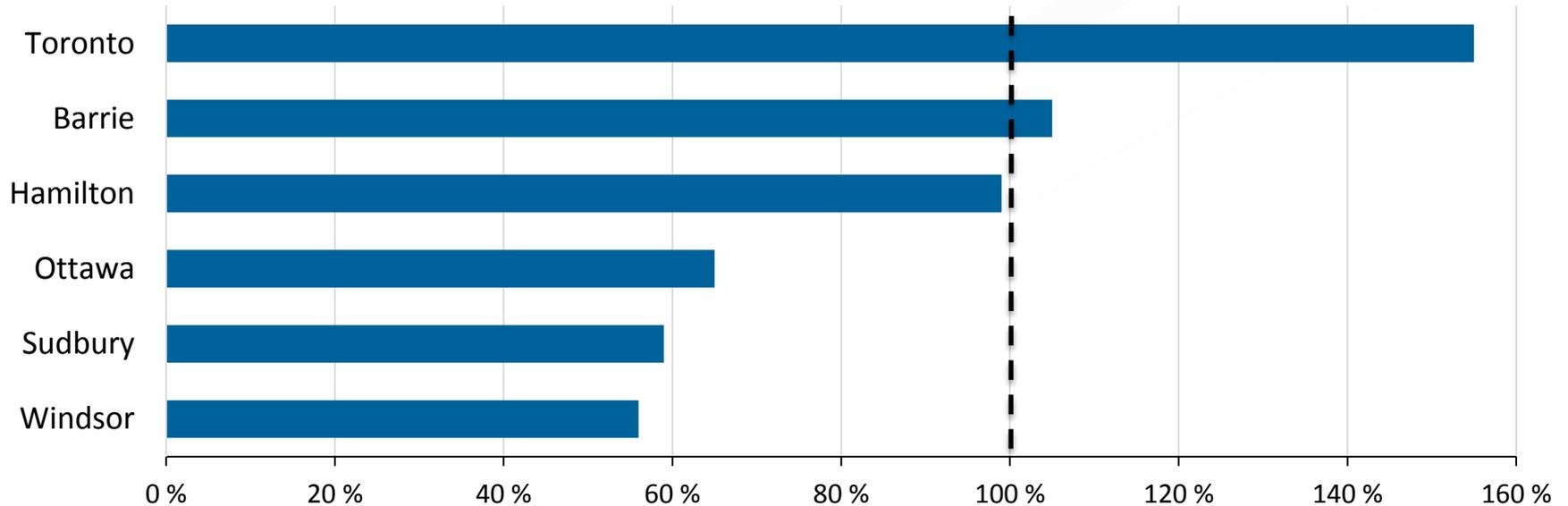


Source : SCHL. Régions métropolitaines de recensement, agglomérations de recensement et autres municipalités sélectionnées comptant au moins 10 000 habitants.



L'abordabilité des propriétés est un enjeu important dans certains centres de l'Ontario

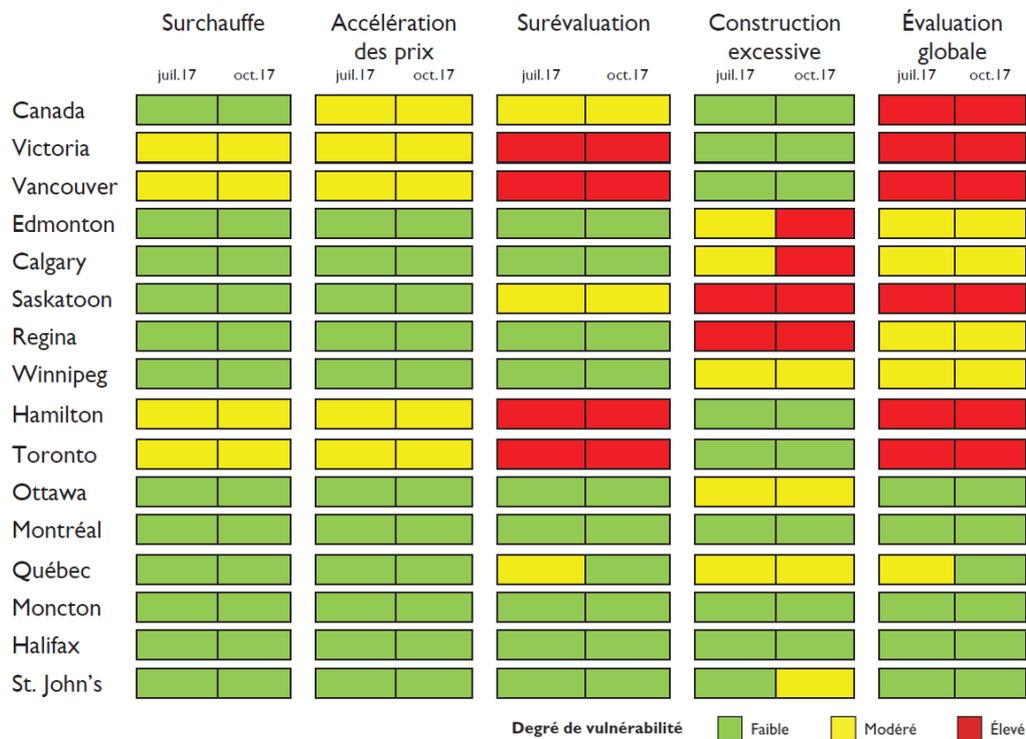
Revenu requis* par rapport au revenu réel (2017)
pour l'achat d'une propriété



Sources : ACI, Statistique Canada et SCHL. *Basé sur un ratio d'amortissement brut de la dette de 32 %, amort. 25 ans, taux fixe affiché 5 ans, mise de fonds 10 %, prix moyen MLS®.
Calculs de la SCHL.



Le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation demeure élevé à l'échelle nationale



Sources : SCHL, Évaluation du marché de l'habitation, 4^e trimestre de 2017

Quelques tendances sur le marché de l'habitation

- Les investissements en rénovation sont en croissance
- Une bonne part de la construction provient des appartements
- L'abordabilité s'est érodée dans certains grands centres



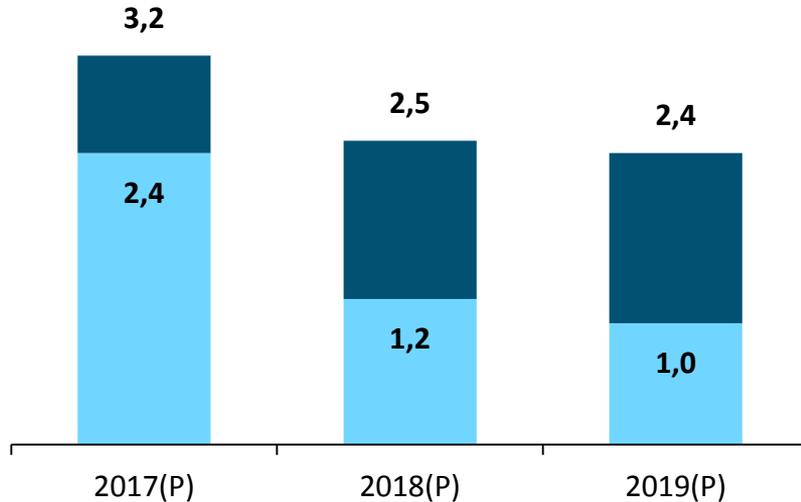
Économie et démographie (facteurs fondamentaux)



Après avoir été plus forte que prévu en 2017, la croissance économique canadienne ralentira d'ici 2019

Croissance du PIB réel du Canada (%)

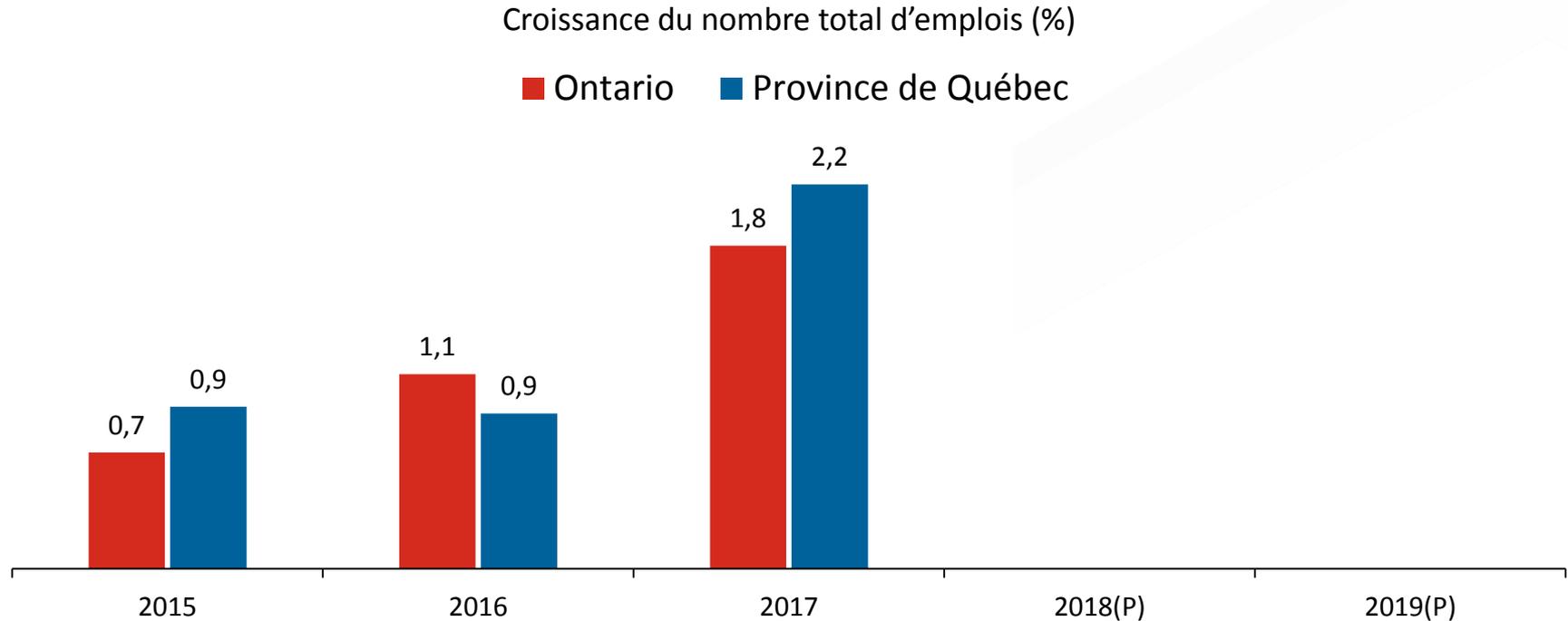
■ Fourchette de prévision



Source : SCHL
(P) : Prévisions de la SCHL

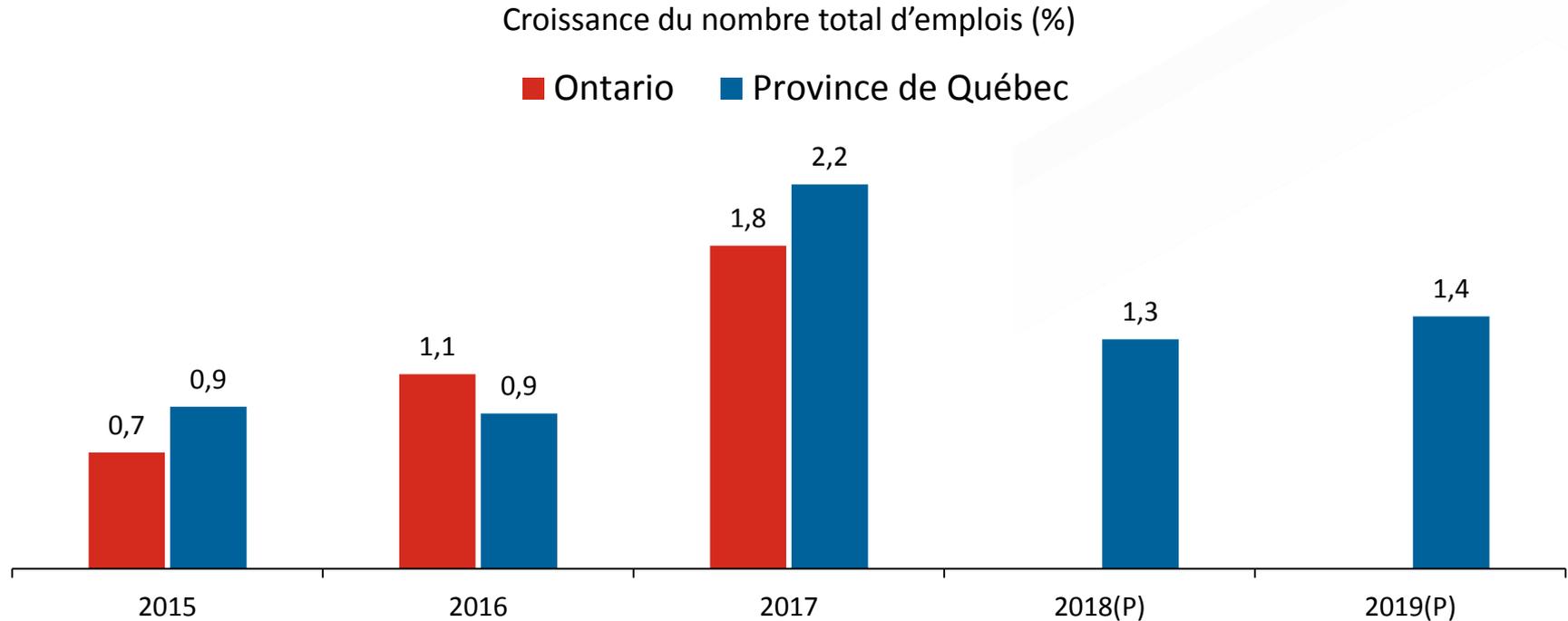


L'emploi suivra la même trajectoire, ce qui modérera la croissance de la demande d'habitations



Source : Statistique Canada
(P) : Prévisions de la SCHL

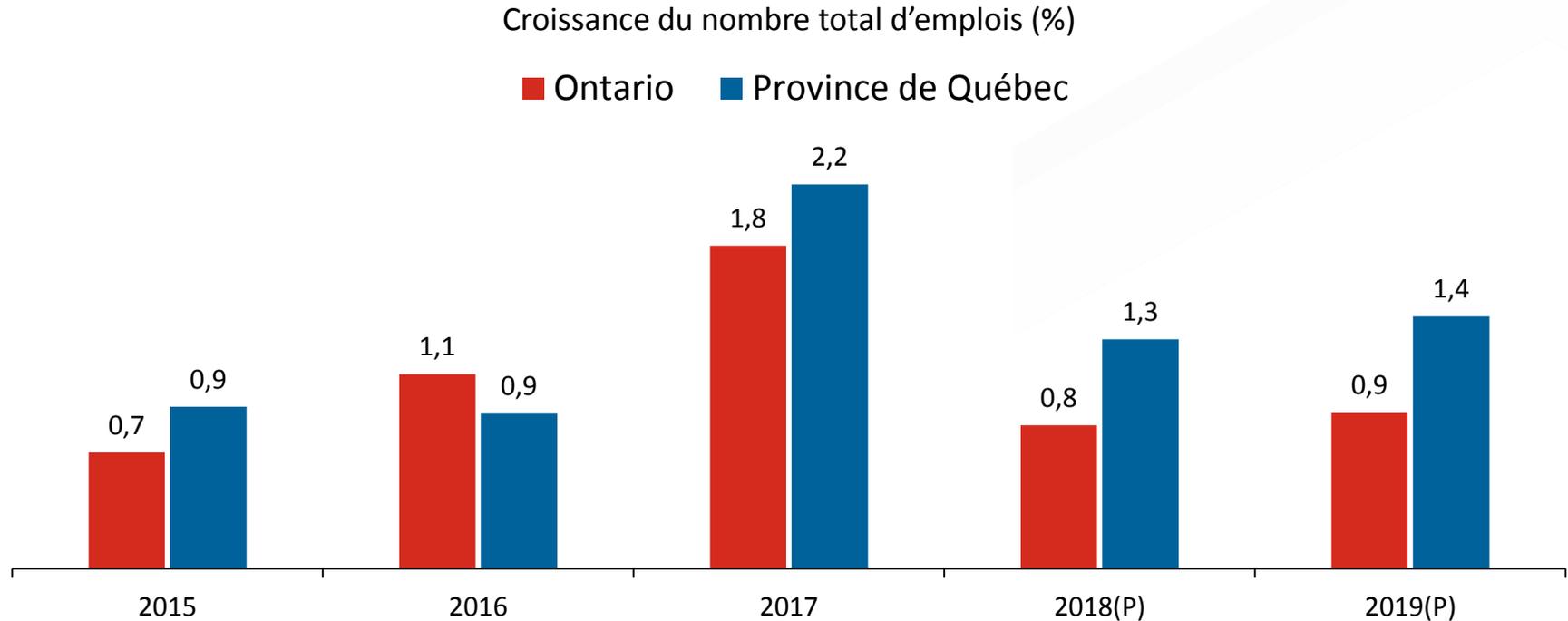
L'emploi suivra la même trajectoire, ce qui modérera la croissance de la demande d'habitations



Source : Statistique Canada
(P) : Prévisions de la SCHL



L'emploi suivra la même trajectoire, ce qui modérera la croissance de la demande d'habitations

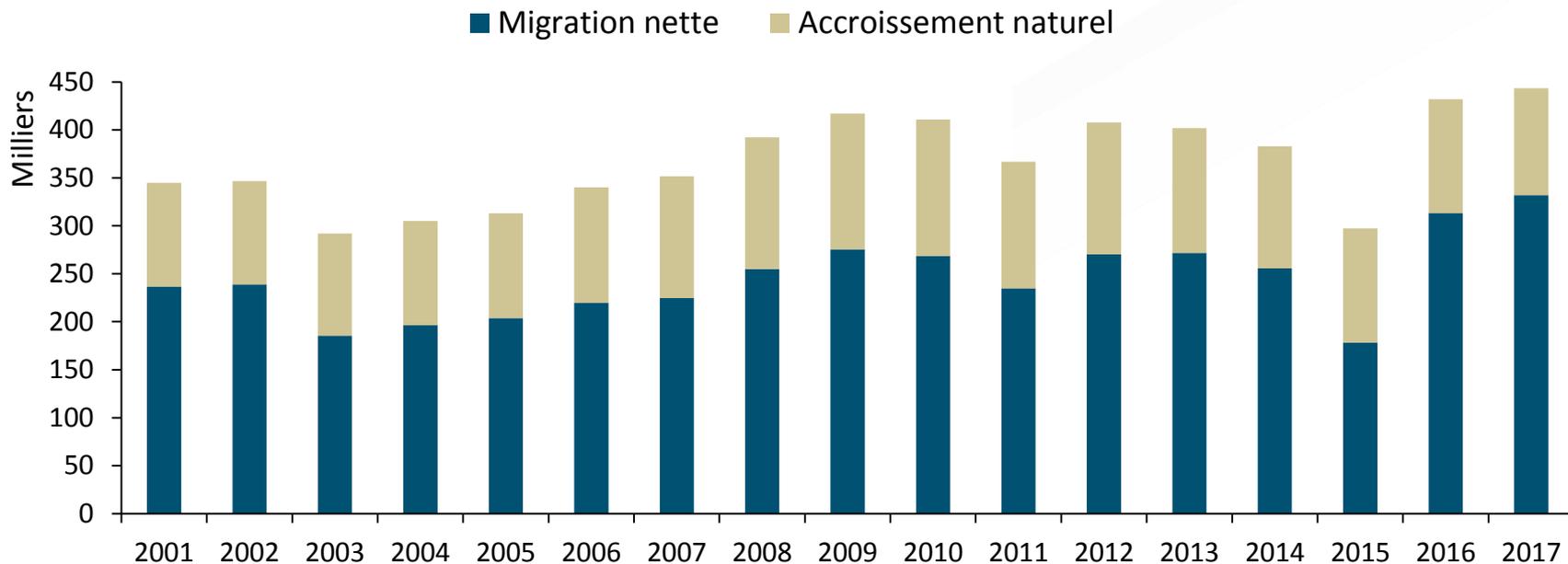


Source : Statistique Canada
(P) : Prévisions de la SCHL



La migration : moteur de la croissance démographique au pays

Composantes de la croissance de la population au Canada



Source : Statistique Canada. Calculs de la SCHL.

L'accélération du vieillissement de la population continuera de se faire sentir

Croissance du nombre de ménages par groupe d'âge entre 2016 et 2031
Province de Québec

Moins de 65 ans

65 ans et plus

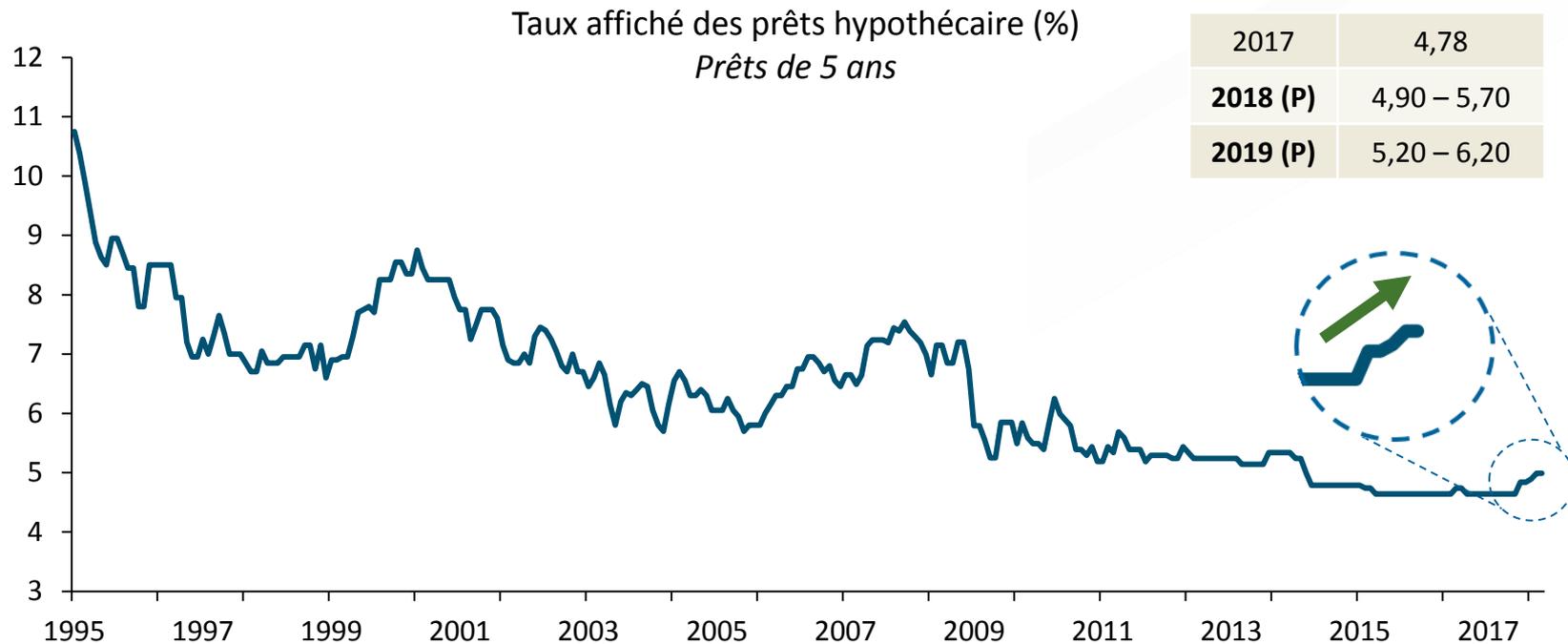
+ 1 %

+ 55 %



Sources : Statistique Canada, ISQ et SCHL (projections démographiques)

Les taux hypothécaires devraient poursuivre leur croissance graduelle au cours des deux prochaines années



Source : Statistique Canada
(P) : Prévisions de la SCHL

En bref, d'ici 2019...

- La demande d'habitations au Québec et en Ontario restera stimulée par la croissance de l'emploi et la migration, mais de façon plus modérée
- Le vieillissement de la population et l'immigration continueront d'alimenter la demande pour des appartements
- Le potentiel de croissance de la demande sera limité par l'augmentation des taux d'intérêt et le resserrement des règles hypothécaires

Source : SCHL



Facteurs de risque dans l'environnement économique

- Incertitudes quant au commerce avec les États-Unis (ALÉNA)
- Vulnérabilité liée à l'endettement des ménages
- Signes de surévaluation sur les marchés de Toronto et Vancouver



Mises en chantier d'habitations : Prévisions 2018-2019



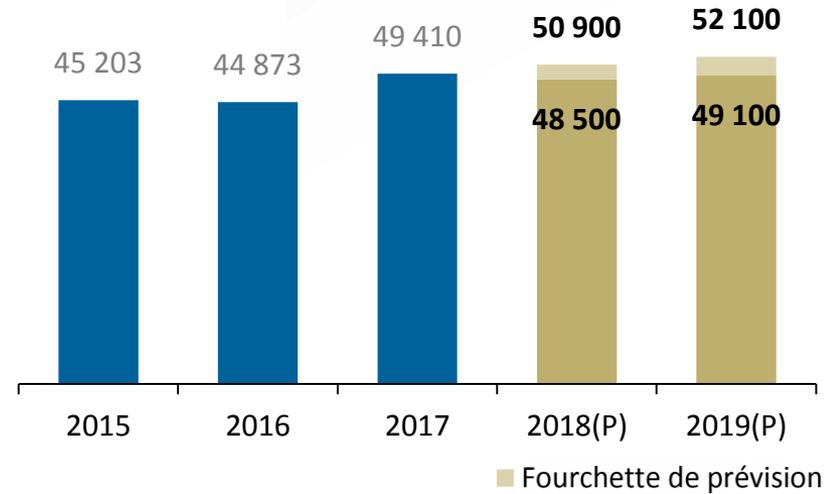


Mises en chantier d'habitations : Prévisions 2018-2019 Ontario

Les mises en chantier de logements collectifs vont demeurer élevées



Mises en chantier de logements collectifs
Ontario



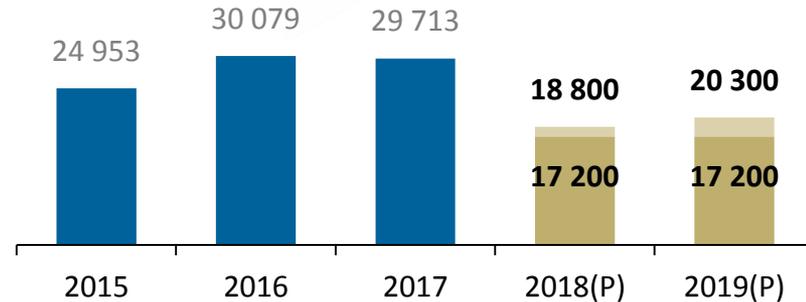
Source : SCHL
(P) : Prévisions de la SCHL



Le coût élevé des habitations et la disponibilité limitée de terrains vont freiner la construction de maisons individuelles



Mises en chantier de maisons individuelles
Ontario



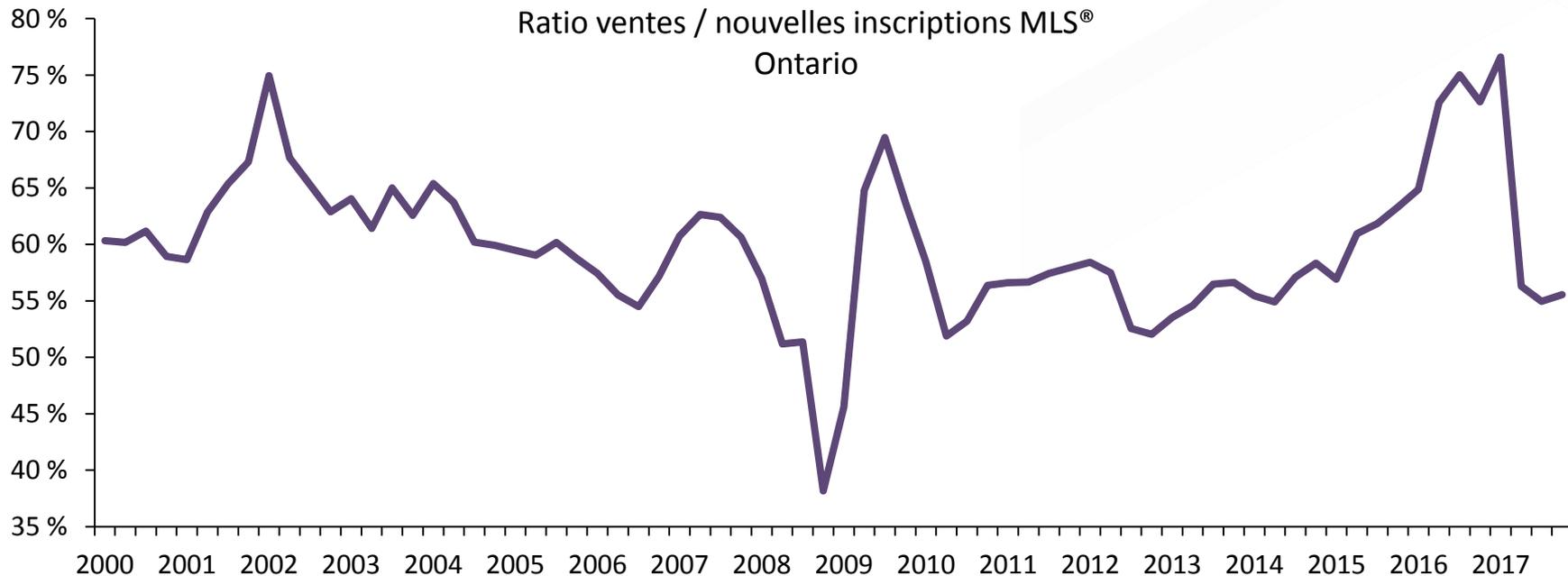
Source : SCHL
(P) : Prévisions de la SCHL



Le marché de la revente devrait être plus équilibré en 2018 et 2019



Ratio ventes / nouvelles inscriptions MLS®
Ontario



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI). Calculs de la SCHL.

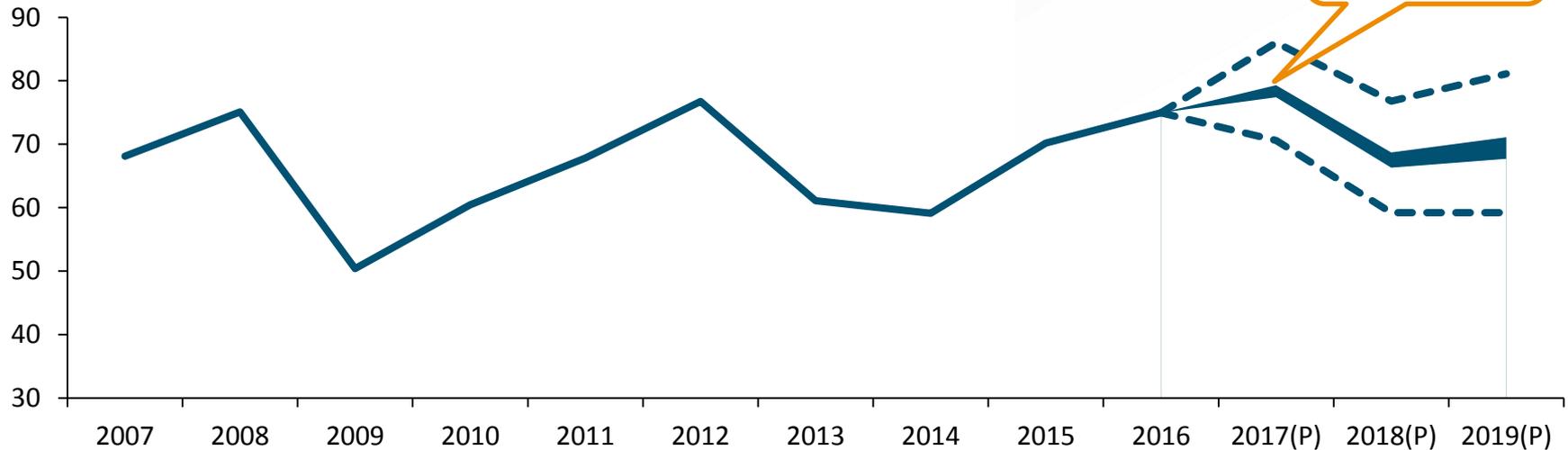


D'ici 2019, les mises en chantier en Ontario suivront une tendance à la baisse



Mises en chantier (milliers), Ontario

■ Fourchette étroite - - - Fourchette large



79 123
mises en chantier
en 2017

Source : SCHL
(P) : Prévisions de la SCHL



Facteurs de risque

■ Scénario fort

- Croissance de l'emploi supérieure aux prévisions
- Disponibilité accrue de terrains pour la construction d'habitations de faible hauteur

■ Scénario faible

- Augmentation du stock d'unités invendues
- Adoption de nouvelles mesures réglementaires

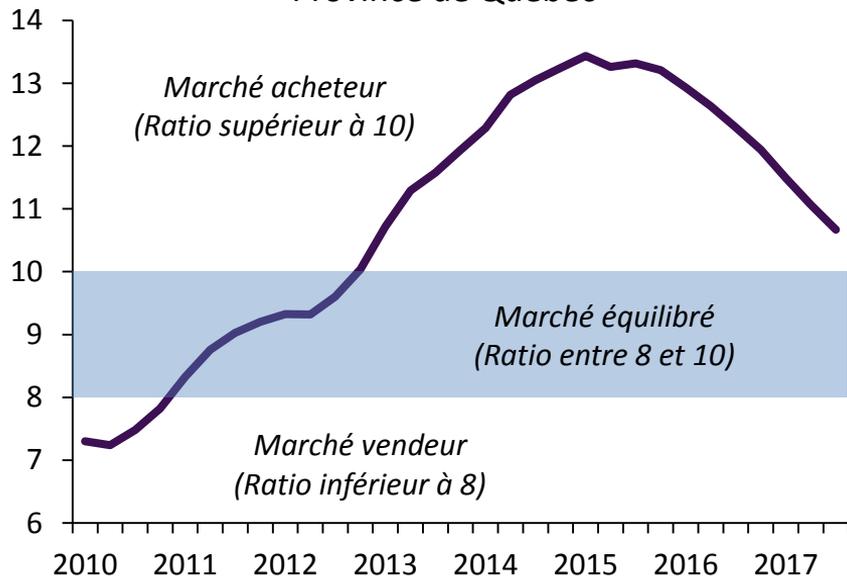


Mises en chantier d'habitations : Prévisions 2018-2019 Province de Québec

Le resserrement graduel du marché au Québec est favorable à la construction de nouvelles habitations



Ratio inscriptions en vigueur / ventes Centris®
Province de Québec



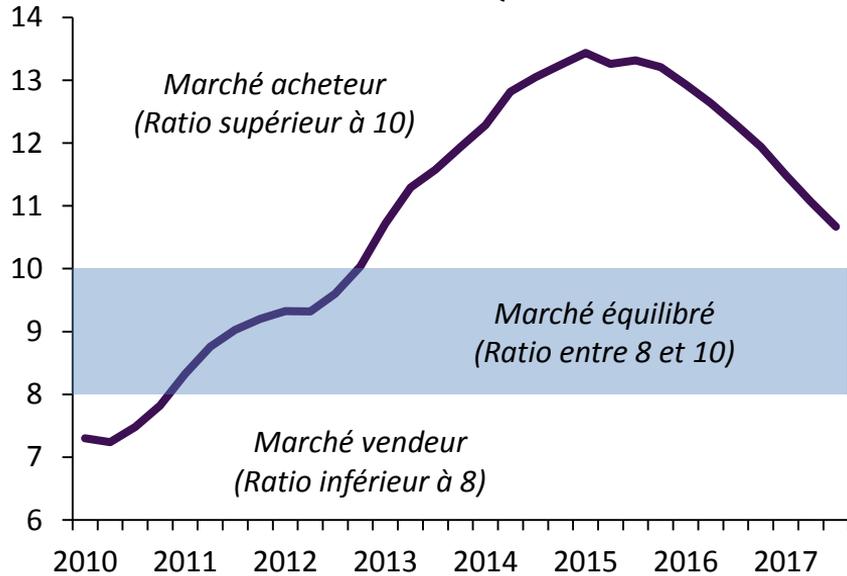
Sources : SCHL et FCIQ par le système Centris®



Le resserrement graduel du marché au Québec est favorable à la construction de nouvelles habitations



Ratio inscriptions en vigueur / ventes Centris®
Province de Québec



Stocks de logements achevés et non écoulés
Province de Québec



Sources : SCHL et FCIQ par le système Centris®



Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait se maintenir au cours des deux prochaines années



Mises en chantier de maisons individuelles
Province de Québec



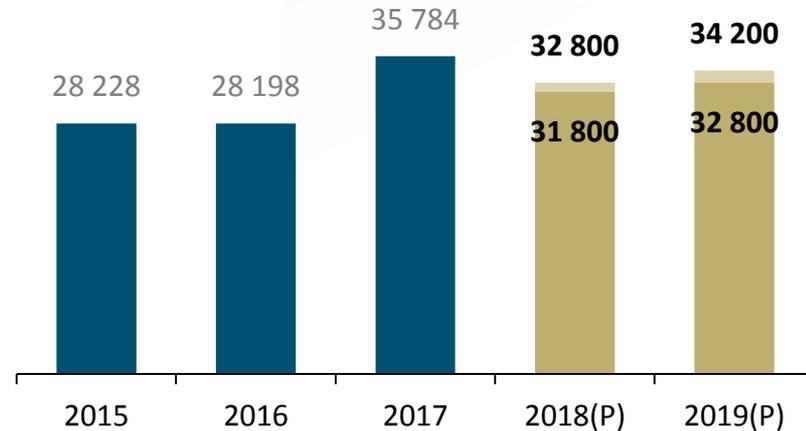
Source : SCHL
(P) : Prévisions de la SCHL



Le segment des logements collectifs restera vigoureux



Mises en chantier de logements collectifs
Province de Québec



Source : SCHL
(P) : Prévisions de la SCHL

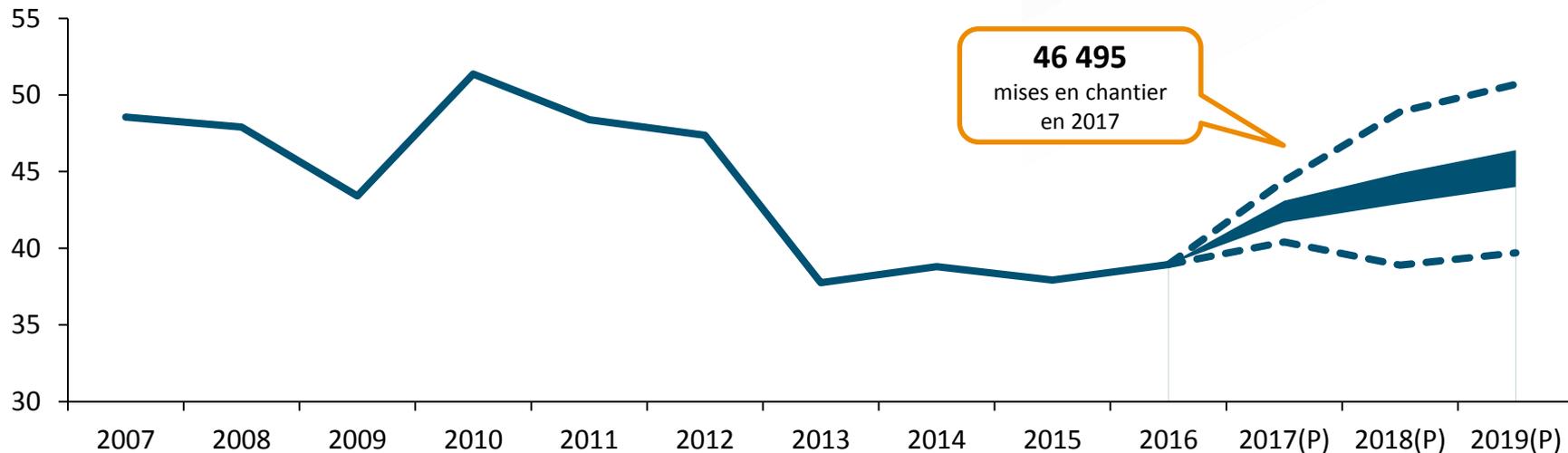


Le nombre d'habitations mises en chantier au Québec devrait demeurer élevé au cours des 2 prochaines années



Mises en chantier (milliers), Province de Québec

■ Fourchette étroite - - - Fourchette large



46 495
mises en chantier
en 2017

Source : SCHL
(P) : Prévisions de la SCHL



Facteurs de risque

■ Scénario fort

- Croissance soutenue de la population et de l'emploi
- Engouement des constructeurs pour les projets multi-résidentiels

■ Scénario faible

- Ralentissement relativement marqué de la croissance économique

Coup d'oeil sur les régions métropolitaines du Québec

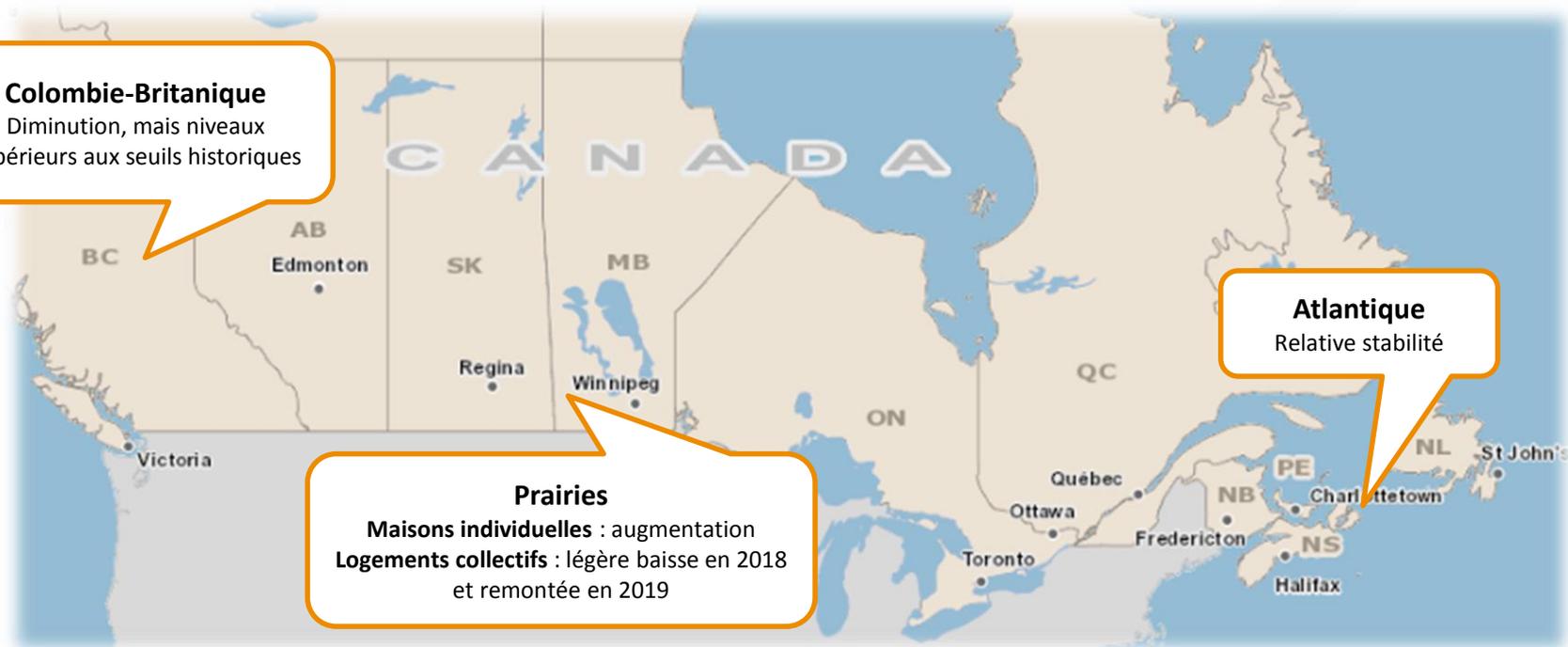
Mises en chantier d'habitations

Région	2017	Part de la province (%)	Perspectives d'ici 2019 (scénario de référence)
Montréal	24 756	53	↔ Maintien d'un niveau élevé
Québec	6 640	14	↓ Relentissement
Gatineau	1 870	4	↑ Tendence à la hausse
Sherbrooke	1 124	2	↑ Légère progression
Trois-Rivières	692	1	↑ Légère progression
Saguenay	416	1	↔ Stabilité

Source : SCHL

Les mises en chantier ailleurs au Canada d'ici 2019

Colombie-Britannique
Diminution, mais niveaux supérieurs aux seuils historiques



Prairies
Maisons individuelles : augmentation
Logements collectifs : légère baisse en 2018 et remontée en 2019

Atlantique
Relative stabilité

Source : SCHL



Information – Centre d'analyse de marché

Nicolas Bernatchez

Analyste principal de marché

418-649-8102

nbernadc@schl.ca

Suivez la SCHL sur Twitter [@SCHL_ca](https://twitter.com/SCHL_ca)



LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REpondre A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence. Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à <http://www.schl.ca> ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#). Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur). La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2018 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion. À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre d'analyse de marché du Québec ; courriel : cam_gc@schl.ca – téléphone : 514-496-1451.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la

Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.