

StatCan et la COVID-19 :

Des données aux connaissances, pour bâtir un Canada meilleur



La résilience et la vigueur du marché des logements neufs pendant la pandémie

par Rohit Verma et Rehma Husain

Date de diffusion : le 5 octobre 2020



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Programme des services de dépôt

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| • Service de renseignements | 1-800-635-7943 |
| • Télécopieur | 1-800-565-7757 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada, représentée par le ministre de l'Industrie 2020

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.



La résilience et la vigueur du marché des logements neufs pendant la pandémie

par Rohit Verma et Rehma Husain

Le prix des logements diminue généralement en période de crise, puisque les gens s'abstiennent souvent de faire des achats importants en période d'incertitude. Pendant la crise financière de 2008 et de 2009, par exemple, le prix des maisons neuves avait reculé de 3,1 % d'une année à l'autre à l'échelle nationale en août 2009¹. Toutefois, au cours des six premiers mois de la pandémie actuelle, le prix des maisons neuves a augmenté à mesure que les Canadiens s'adaptaient à la nouvelle réalité qui consiste à travailler et à rester à la maison.

Le présent article porte sur les variations du prix des maisons neuves au Canada dans les 27 régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par l'Indice des prix des logements neufs et il permet de comparer le classement des villes en fonction du prix, six mois après le début de la pandémie (août par rapport à février).

L'Indice des prix des logements neufs permet de suivre le prix de la construction de maisons neuves, comme les maisons individuelles, les maisons jumelées et les maisons en rangée, et il exclut les appartements et les appartements en copropriété. Il ne comprend pas non plus le marché de la revente de maisons.

Le prix des logements neufs augmente malgré la pandémie

La pandémie mondiale a posé de nombreux problèmes à bien des industries au Canada et certains observateurs avaient prédit que le prix des logements neufs diminuerait. Néanmoins, le prix des maisons neuves avait gagné 1,3 % six mois après le début de la pandémie (entre février et août), comparativement à la baisse de 0,2 % observée au cours de la même période en 2019. Les prix ont progressé dans 23 des 27 villes visées par l'Indice des prix des logements neufs depuis le début de la pandémie (tableau 1).

Les prix sont à la hausse dans les marchés immobiliers les plus chers au Canada en août, ce qui représente un changement par rapport au marché avant la pandémie

En février, juste avant la pandémie, les prix à Vancouver (-1,8 %) et à Toronto (-0,5 %) avaient diminué d'une année à l'autre, poursuivant la tendance à la baisse qui avait commencé en 2018 dans la foulée des mesures politiques visant à ralentir ces marchés immobiliers¹. En août, six mois après le début de la pandémie, ces deux marchés enregistraient une forte demande et les prix avaient augmenté à Vancouver (+2,3 %) et à Toronto (+0,9 %) comparativement à février. À la suite de la hausse observée en août, Vancouver a remonté de 14 rangs jusqu'à la 7^e position et Toronto a remonté de 6 rangs pour atteindre la 16^e position en ce qui concerne la variation en pourcentage entre février et août, parmi toutes les villes visées par l'Indice des prix des logements neufs (tableau 1).

1. Consultez Statistique Canada [Tableau 18-10-0205-02 Indice des prix des logements neufs, variation en pourcentage, mensuel](#)

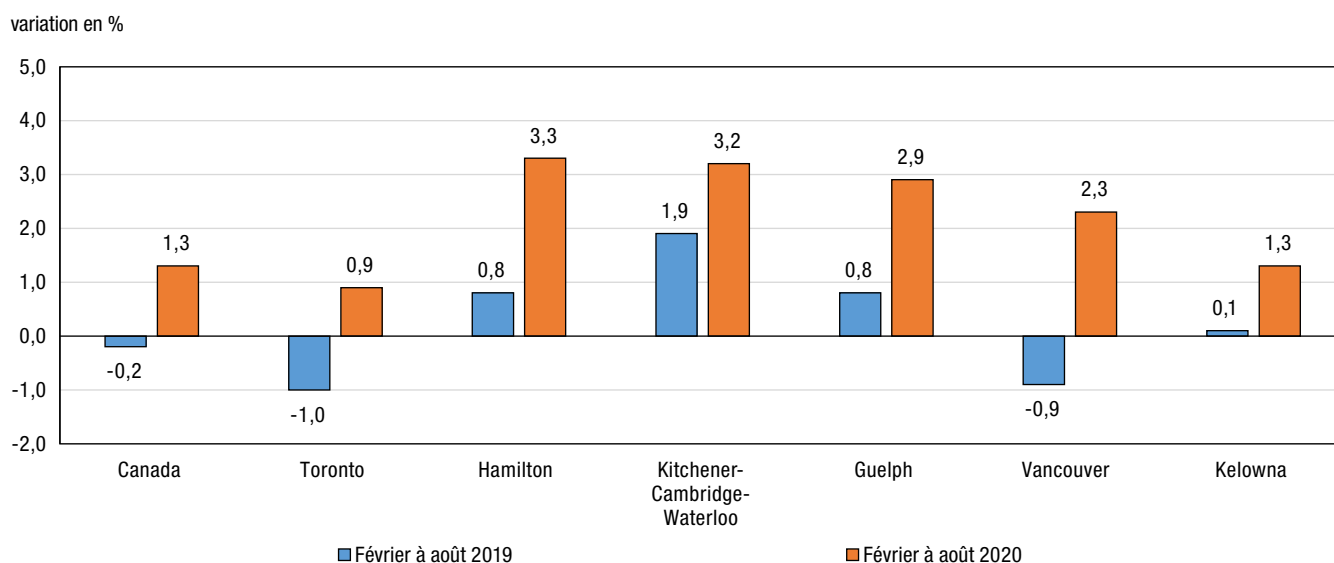


Les prix continuent de croître dans les marchés immobiliers situés près des grands centres urbains

Avant la pandémie, le prix des maisons neuves était en hausse dans les marchés plus abordables situés près de Toronto et de Vancouver. Malgré la pandémie, cette tendance s'est poursuivie entre février et août, les prix ayant augmenté à Hamilton (+3,3 %), à Kitchener–Cambridge–Waterloo (+3,2 %), à Guelph (+2,9 %) ainsi qu'à Kelowna (+1,3 %), car les acheteurs ont continué de chercher des logements plus abordables à l'extérieur de Toronto et de Vancouver (tableau 1).

Graphique 1

De nombreux marchés importants ont affiché une hausse du prix des maisons neuves entre février et août 2020



Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0205-01 Indice des prix des logements neufs, mensuel.

Ottawa demeure le marché immobilier le plus vigoureux au Canada

Ottawa (+9,5 %) a affiché la plus forte croissance annuelle du prix des maisons neuves en février, qui pourrait être partiellement attribuable à l'introduction d'une taxe provinciale imposée aux acheteurs étrangers, dont le but était de refroidir les marchés immobiliers de Toronto et de Vancouver^{2,3}. Six mois après le début de la pandémie, la forte demande de logements jumelé à une faible offre ont persisté à Ottawa, puisque le prix des maisons a augmenté de 5,3 % entre février et août (tableau 1).

2. Consultez le [Plan de l'Ontario pour le logement équitable](#)

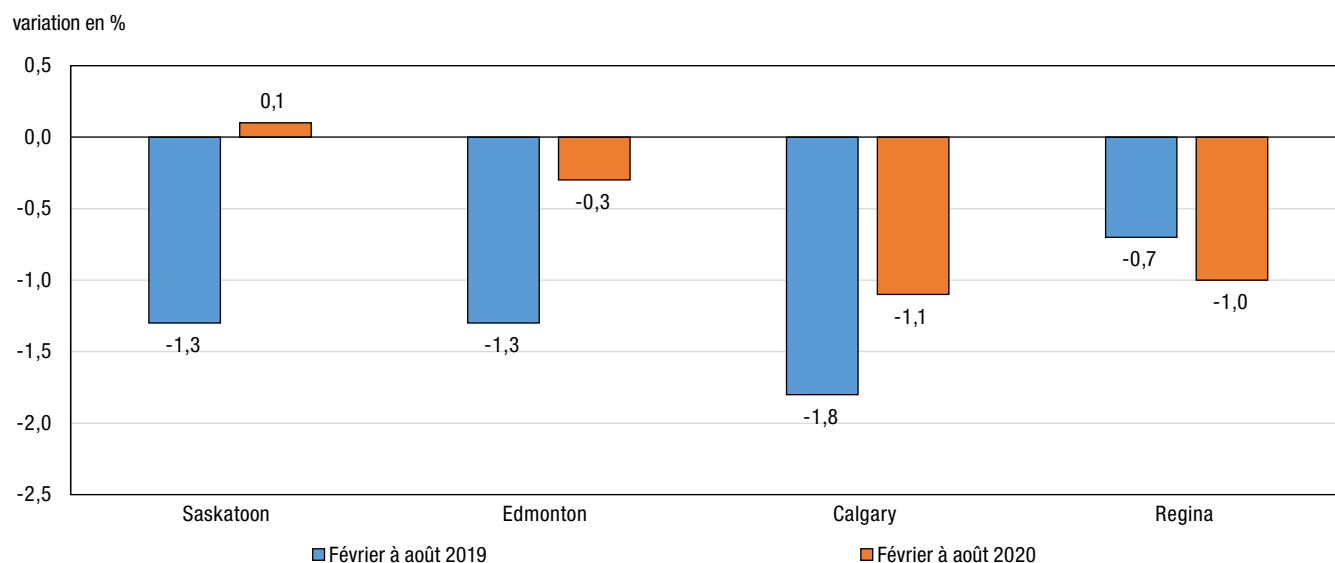
3. Consultez le [B.C.'s 30-Point Housing Plan](#)



Le marché des logements neufs demeure faible en Alberta et en Saskatchewan

Trois des quatre marchés immobiliers qui affichaient une baisse six mois après le début de la pandémie se trouvaient dans les économies les plus durement touchées, fondées sur les ressources: Calgary (-1,1 %), Regina (-1,0 %) et Edmonton (-0,3 %). Les prix ont remonté de 0,1 % à Saskatoon entre février et août. Les quatre villes des Prairies sont demeurées au bas du classement parmi les 27 villes visées par l'Enquête (tableau 1).

Graphique 2
Le marché des logements neufs demeure faible dans les Prairies



Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0205-01 Indice des prix des logements neufs, mensuel.

Pourquoi le prix des maisons augmente-t-il pendant la pandémie?

La COVID-19 fait ressortir l'importance d'une maison

La pandémie mondiale est une crise sanitaire sans précédent, qui a obligé de nombreux Canadiens à rester chez eux plus souvent qu'à l'habitude au cours des derniers mois en raison des mesures de distanciation physique. Puisque les gens passent maintenant plus de temps à la maison, la demande pour des maisons plus grandes, offrant plus d'espace pour un bureau à domicile, l'apprentissage à distance ou l'hébergement de membres de la famille élargie, s'est accrue.

Selon un sondage automnal sur les perspectives du marché publié en septembre par RE/MAX, le tiers (32 %) des Canadiens ne veut plus vivre dans de grands centres urbains et préférerait vivre dans une collectivité rurale ou de banlieue. Ce sondage a également révélé que 44 % des Canadiens aimeraient avoir un logement offrant plus d'espace pour des commodités personnelles, comme une piscine, un balcon ou une grande cour, et 48 %

StatCan et la COVID-19 :

Des données aux connaissances, pour bâtir un Canada meilleur



aimeraient vivre plus près d'espaces verts⁴.

L'intérêt des acheteurs est passé des appartements en copropriété à des maisons unifamiliales telles que des maisons individuelles, des maisons jumelées et des maisons en rangée. De plus, en raison de la prévalence croissante du travail à domicile pendant la pandémie, le trajet domicile-travail est devenu un facteur moins déterminant dans le choix de l'endroit où acheter une propriété résidentielle. Ceci a amplifié la tendance de l'intérêt des acheteurs pour des maisons de banlieue moins dispendieuses et dans des villes situées à une distance raisonnable des grands centres urbains, au cas où il y aurait un besoin de se rendre au travail. Par conséquent, le prix des logements neufs dans les banlieues est en hausse depuis le début de la pandémie.

Dans certains marchés, les prix augmentaient même avant la pandémie en raison de l'offre limitée d'habitations mises en vente. Cela demeure un facteur important dans certaines des RMR visées par l'Enquête, ce qui est accentué par le retard qu'accusent les nouveaux projets de construction depuis le début de la pandémie. Les coûts de construction plus élevés attribuable aux nouveaux protocoles de sécurité et du prix plus élevé des matériaux de construction, conjugués aux taux d'intérêt actuels, qui n'ont jamais été aussi bas, ont fait augmenter le prix des maisons neuves au cours des derniers mois. Les constructeurs d'habitations indiquent que les prix records du bois d'œuvre cette année fera probablement grimper le coût d'une maison individuelle de 5 000 \$ à 10 000 \$⁵.

La majorité des 27 marchés immobiliers visés par l'Indice des prix des logements neufs ont enregistré des hausses du prix des maisons neuves entre février et août 2020, tandis que, pour la même période en 2019, près de la moitié des RMR avaient affiché des baisses ou de légères augmentations (tableau 1). Cette augmentation est attribuable à la demande accrue, à la croissance des activités de rénovation et aux effets persistants de la réduction des activités dans les scieries plus tôt cette année, qui a entraîné une pénurie de bois d'œuvre et de matériaux de construction et fait grimper les coûts de construction. Tout cela a exercé des pressions à la hausse sur le prix des maisons neuves dans la plupart des marchés en août.

Halifax a enregistré le deuxième mouvement à la hausse en importance, remontant de 11 positions, pour se classer en 2^e place en août, les prix ayant augmenté de 3,4 % entre février et août (tableau 1). Le faible nombre de logements disponible à la vente, combinés à une demande accrue, ont fait monter en flèche les prix dans la ville. Selon RE/MAX, Halifax souffrait d'une pénurie de logements avant la pandémie et les niveaux d'offre y sont les plus bas depuis 10 ans.

Un plus grand nombre d'acheteurs qui ont choisi de vivre dans des villes et des banlieues situées près des grands centres urbains ont également fait grimper les prix à St. Catharines–Niagara (hausse de 9 positions pour se classer en 10^e place) et à Oshawa (hausse de 7 positions pour se classer en 11^e place) en août (tableau 1).

4. Consultez [Canadian Housing Market Outlook \(Fall 2020\)](#) de RE/MAX

5. Consultez le [Record lumber prices adding thousands of dollars to new home building costs](#)



StatCan et la COVID-19 :

Des données aux connaissances, pour bâtir un Canada meilleur



Tableau 1
Classement de 27 régions métropolitaines de recensement en fonction de la variation des prix

Région métropolitaine de recensement	Classement		Changement au classement	Indice des prix des logements neufs variation en %	
	Février à août 2020	Février à août 2019		Février à août 2020	Février à août 2019
Canada	1,35	-0,19
Ottawa ¹	1	2	1 ↑	5,29	3,35
Halifax	2	13	11 ↑	3,38	0,39
Hamilton	3	9	6 ↑	3,25	0,77
Kitchener-Cambridge-Waterloo	4	5	1 ↑	3,22	1,92
Guelph	5	10	5 ↑	2,89	0,76
Montréal	6	1	-5 ↓	2,39	3,43
Vancouver	7	21	14 ↑	2,35	-0,92
London	8	6	-2 ↓	2,18	1,34
Québec	9	17	8 ↑	1,78	-0,20
St. Catharines-Niagara	10	19	9 ↑	1,75	-0,38
Oshawa	11	18	7 ↑	1,54	-0,29
Winnipeg	12	15	3 ↑	1,33	0,19
Gatineau ²	13	4	-9 ↓	1,31	2,05
Kelowna	14	16	2 ↑	1,25	0,10
Windsor	15	14	-1 ↓	1,20	0,38
Toronto	16	22	6 ↑	0,88	-0,97
Grand Sudbury	17	12	-5 ↓	0,78	0,49
Charlottetown	18	8	-10 ↓	0,59	1,00
Trois-Rivières	19	11	-8 ↓	0,58	0,69
Saint John, Fredericton et Moncton	20	7	-13 ↓	0,49	1,19
Victoria	21	26	5 ↑	0,19	-1,65
Saskatoon	22	25	3 ↑	0,10	-1,33
Sherbrooke	22	3	-19 ↓	0,10	2,27
Edmonton	24	24	inchangé	-0,31	-1,31
St. John's	25	23	-2 ↓	-0,51	-1,22
Regina	26	20	-6 ↓	-0,96	-0,72
Calgary	27	27	inchangé	-1,13	-1,81

... n'ayant pas lieu de figurer

1. Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

2. Ottawa-Gatineau (partie québécoise)

Note : L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) mesure les variations au fil du temps des prix de vente des maisons résidentielles neuves, convenus par l'entrepreneur et l'acheteur au moment de la signature du contrat. L'enquête comprend les logements individuels, les maisons jumelées et les maisons de ville ou en rangée. Elle ne comprend pas les maisons en revente. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter [l'Indice des prix des logements neufs](#).

Source : Statistique Canada. [Tableau 18-10-0205-01 Indice des prix des logements neufs, mensuel](#)

Le prix des maisons neuves devrait continuer d'augmenter à court terme

À l'approche de l'automne, nous prévoyons un ralentissement de la demande de logements. On s'attend à une plus grande incertitude sur le marché immobilier, à mesure que les programmes de report des prêts hypothécaires prendront fin, à quoi vient s'ajouter la réapparition récente des cas de COVID-19 au Canada, particulièrement au Québec et en Ontario. Malgré tout, nous nous attendons à ce que le prix des logements neufs continue de croître, car la demande de logements unifamiliaux demeure élevée, principalement en raison de la demande accrue de plus grands espaces de vie pour travailler et étudier à la maison ou faire d'autres activités. Le coût plus élevé d'une multitude de matériaux de construction, tout spécialement le bois d'œuvre, continuera d'exercer des pressions à la hausse sur le prix des maisons neuves à court terme. Les taux hypothécaires historiquement bas contribueront également à la hausse des prix des maisons.