

N° 46280001 au catalogue
ISSN 2818-1352
ISBN 978-0-660-74153-6

Statistiques sur le logement au Canada

Les investisseurs parmi les acheteurs en immobilier résidentiel : une analyse de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick et de la Colombie-Britannique

par Joshua Gordon

Date de diffusion : le 3 décembre 2024



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 infostats@statcan.gc.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 |

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 le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2024

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.

Les investisseurs parmi les acheteurs en immobilier résidentiel : une analyse de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick et de la Colombie-Britannique

par Joshua Gordon

Aperçu

Cet article examine le profil et le rôle des investisseurs immobiliers parmi les acheteurs de trois provinces : la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et la Colombie-Britannique. L'analyse porte sur les ventes sur le marché de propriétés résidentielles en 2018, 2019 et 2020. Elle donne un aperçu de l'importance relative des investisseurs parmi les acheteurs avant la pandémie de COVID-19 et au début de cette pandémie. La recherche s'appuie sur des travaux antérieurs qui étaient axés sur la propriété des investisseurs dans l'ensemble du parc de logements.

Principales conclusions

- Les acheteurs investisseurs représentaient près de 3 acheteurs sur 10 en Nouvelle-Écosse, soit le taux le plus élevé parmi les trois provinces. En Colombie-Britannique, ils représentaient environ le quart des acheteurs, alors qu'ils représentaient environ 2 acheteurs sur 10 au Nouveau-Brunswick.
- Parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR), les taux les plus élevés d'acheteurs investisseurs se trouvaient à Kelowna, à Vancouver et à Victoria avant la pandémie.
- Les investisseurs représentaient une plus grande part des acheteurs d'appartements en copropriété que les acheteurs de maisons individuelles non attenantes. À Halifax, à Vancouver et à Victoria, les acheteurs investisseurs représentaient environ le tiers de tous les acheteurs d'appartements en copropriété. Kelowna avait une part plus élevée.
- Dans les RMR de la Nouvelle-Écosse et du Nouveau-Brunswick, le prix médian payé par la plupart des types d'investisseurs pour les maisons était inférieur à celui payé par les acheteurs non investisseurs, tandis qu'en Colombie-Britannique, le prix médian payé par la plupart des types d'acheteurs investisseurs était plus élevé.
- La plupart des acheteurs investisseurs individuels possédaient moins de trois propriétés après leur achat. Environ un tiers des acheteurs investisseurs possédaient trois propriétés ou plus.
- Les immigrants étaient surreprésentés parmi les acheteurs investisseurs par rapport à leur proportion de la population dans tous les grands centres urbains analysés.

Introduction

Ces dernières années, on s'inquiète de plus en plus du rôle des investisseurs immobiliers dans le marché canadien du logement. Pendant la pandémie de COVID-19, au moment où les prix des maisons augmentaient rapidement dans de nombreuses régions du pays, une série de rapports indiquaient que les investisseurs jouaient un plus grand rôle dans le marché de l'habitation qu'auparavant (Younglai, 2021a et b; Banque du Canada, 2021; Khan et Xu, 2022; Pasalis, 2022; Teranet, 2022). Certains ont laissé entendre que les acheteurs investisseurs étaient une cause importante de l'appréciation du prix des maisons et qu'ils pourraient donc limiter la capacité des acheteurs d'une première propriété à accéder au marché (Younglai, 2021b; Caranci et autres, 2022; Pasalis, 2022). Auparavant, en 2016 et en 2017 en particulier, on s'inquiétait du rôle que les investisseurs étrangers jouaient sur les marchés immobiliers de l'Ontario et de la Colombie-Britannique (Caranci et autres, 2017; Giovannetti, 2017). Ces préoccupations ont mené à des mesures stratégiques visant à restreindre les acheteurs étrangers, comme l'introduction d'une taxe pour les acheteurs étrangers en Colombie-Britannique (juillet 2016) et de l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents en Ontario (avril 2017), ainsi que des efforts visant à suivre les achats par des citoyens étrangers au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique. Le gouvernement fédéral a également interdit les ventes à des non-Canadiens dans les régions urbaines à compter de 2023, à quelques exceptions près pour ceux qui résident déjà au Canada.

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) a déjà publié des [données sur les investisseurs et les propriétés d'investissement dans six provinces](#) : l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, l'Ontario, le Manitoba et la Colombie-Britannique. Ces données se rapportent à la propriété des investisseurs parmi l'ensemble du stock de propriétés résidentielles, ce qui donne un aperçu de l'importance relative des investisseurs dans le marché immobilier et de leur profil démographique (Fontaine et Gordon, 2023; Gordon et Fontaine, 2023). Toutefois, ces données sont limitées dans ce qu'elles peuvent montrer par rapport aux dynamiques récentes, car elles ne révèlent pas quand les investisseurs ont fait l'achat. Par conséquent, les données n'indiquent pas dans quelle mesure les investisseurs ont été en concurrence avec des non-investisseurs au cours des dernières années. C'est pourquoi l'article actuel porte spécifiquement sur les acheteurs et les ventes récentes.

Cet article examine les acheteurs investisseurs dans trois provinces — la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et la Colombie-Britannique — pour les années 2018, 2019 et 2020. Les données de 2018 et de 2019 brossent un portrait des achats des investisseurs dans les années précédant la pandémie et servent de référence pour l'analyse subséquente des années de pandémie. L'analyse des années suivantes permettra de mieux comprendre les changements potentiels des achats des investisseurs pendant la pandémie.

Dans cette analyse, le statut d'investisseur est déterminé par la propriété et la résidence du propriétaire. La méthodologie utilisée pour identifier les acheteurs investisseurs repose également sur le statut d'investissement d'une propriété après un achat (voir la note aux lecteurs). Cela permet à l'analyse de faire la distinction entre les investisseurs qui possèdent plusieurs propriétés et qui achètent une nouvelle résidence principale, par exemple, et ceux qui achètent une propriété d'investissement. Seuls ces derniers sont traités comme des acheteurs investisseurs dans le cas des acheteurs de la province, comme il est expliqué ci-dessous¹. Cette méthodologie produit des statistiques plus précises; cependant, elle a retardé la production de statistiques sur les acheteurs investisseurs en exigeant des années supplémentaires de données. Elle limite également le nombre de provinces qui peuvent être couvertes, car seul un nombre limité de provinces disposent actuellement de suffisamment d'années de données sur les ventes et les propriétaires dans le cadre du PSLC pour effectuer cette analyse. Lorsque les années subséquentes de données seront disponibles, ces statistiques pourraient être produites pour un plus grand nombre de provinces.

Comment définit-on un acheteur investisseur?

À la suite de recherches antérieures (Fontaine et Gordon, 2023), un **investisseur** en immobilier est défini comme le propriétaire d'au moins une propriété résidentielle qui n'est pas utilisée comme résidence principale. À partir de cette définition, quatre types différents d'**acheteurs investisseurs** sont analysés ci-dessous :

- **Acheteur investisseur de type entreprise** : Une entreprise ou une administration publique qui achète une propriété résidentielle, excluant les entités canadiennes à but non lucratif. Il y a une prédominance importante d'entreprises dans cette catégorie étant donné que la plupart des entités gouvernementales sont considérées comme des organismes sans but lucratif.
- **Acheteur investisseur non résident** : Personne qui achète une propriété résidentielle et qui n'est pas un résident du Canada au cours de l'année d'achat.
- **Acheteur investisseur hors province** : Personne qui achète une propriété résidentielle et qui vit dans une province différente de celle où la propriété est achetée.
- **Acheteur investisseur de la province** : Personne qui vit dans la province où un achat est effectué et qui est propriétaire de deux propriétés résidentielles ou plus, si la propriété qu'elle achète est réputée être une propriété d'investissement dans l'année suivant l'achat².

1. Les recherches antérieures de la Banque du Canada sur les achats d'investisseurs au cours de ces années ne sont pas directement comparables à cette analyse, parce qu'elles sont fondées uniquement sur les données hypothécaires, où les investisseurs sont définis comme ceux qui ont deux prêts hypothécaires ou plus auprès de grandes institutions financières canadiennes (Banque du Canada, 2021; Khan et Xu, 2022).

2. Une propriété d'investissement désigne une propriété détenue par au moins un investisseur et qui ne sert de résidence principale à aucun des propriétaires. Le statut d'investissement de la propriété au cours de l'année en cours et des années suivantes est pris en considération pour ce groupe parce qu'un investisseur possédant deux propriétés peut simplement acheter une nouvelle résidence principale. Ces cas sont différenciés afin de mieux saisir lorsqu'un acheteur est motivé à acquérir une propriété d'investissement, ce qui est plus pertinent pour analyser l'incidence des investisseurs sur le marché immobilier. Il s'agit d'une différence importante par rapport à l'analyse effectuée par la Banque du Canada (Banque du Canada, 2021; Khan et Xu, 2022). Les acheteurs qui deviennent des investisseurs occupants, c'est-à-dire ceux qui possèdent une seule propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui vivent dans l'un des logements, ne sont pas considérés comme des acheteurs investisseurs dans l'analyse.

Plus d'acheteurs investisseurs en Nouvelle-Écosse

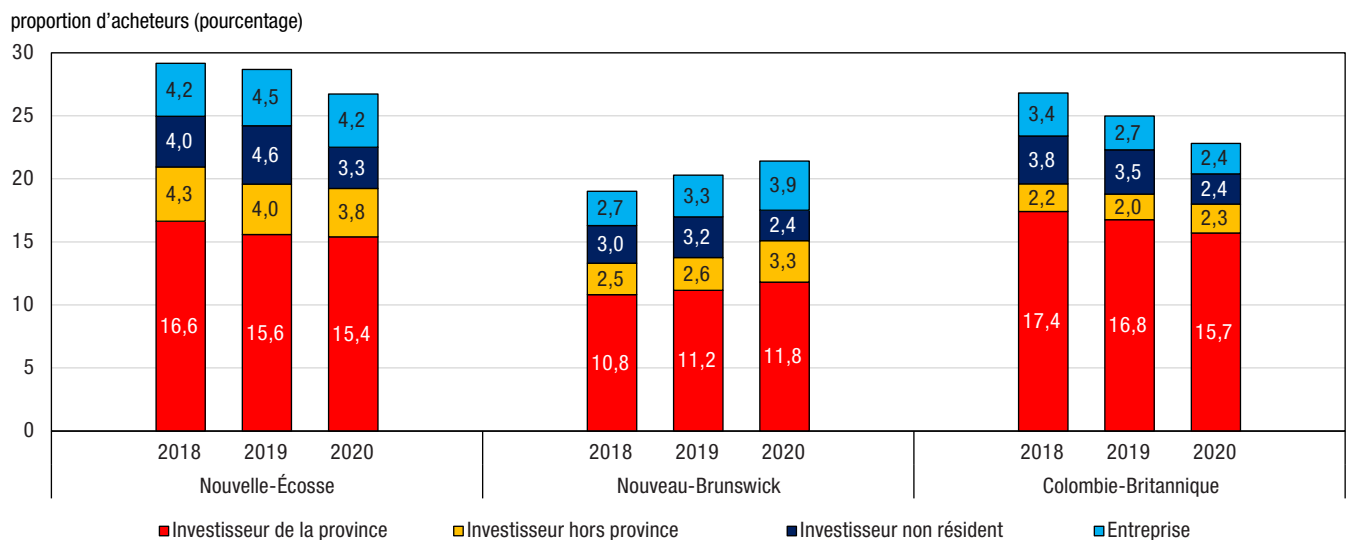
Parmi les trois provinces étudiées, la Nouvelle-Écosse affichait le taux d'acheteurs investisseurs le plus élevé pour les trois années (graphique 1). La proportion d'investisseurs parmi les acheteurs de propriétés résidentielles dans cette province variait de 26,7 % en 2020 à 29,2 % en 2018. À titre de comparaison, les taux d'acheteurs investisseurs étaient en moyenne de 20,3 % au Nouveau-Brunswick et de 24,8 % en Colombie-Britannique au cours de la période de trois ans.

Il convient de souligner que la part des acheteurs investisseurs a diminué de 2019 à 2020, la première année de pandémie, en Nouvelle-Écosse et en Colombie-Britannique. Cette baisse a été observée pour tous les types d'acheteurs investisseurs dans les deux provinces, à l'exception des acheteurs de l'extérieur de la province en Colombie-Britannique, la plus forte baisse ayant été observée chez les acheteurs non résidents. Au Nouveau-Brunswick, par contre, la part des acheteurs investisseurs a augmenté de 2019 à 2020, bien qu'il y ait eu une diminution du nombre d'acheteurs non-résidents également.

Le taux plus élevé d'acheteurs investisseurs en Nouvelle-Écosse s'explique partiellement par la prédominance de ces acheteurs dans les régions rurales (à l'extérieur des régions métropolitaines de recensement [RMR] et des agglomérations de recensement [AR]). En Nouvelle-Écosse, la proportion d'investisseurs parmi les acheteurs s'est établie en moyenne à 37,2 % dans les régions rurales au cours des trois années. En revanche, cette part s'établissait en moyenne à 34,0 % dans les régions rurales de la Colombie-Britannique et à 27,2 % au Nouveau-Brunswick.

Dans les régions urbaines, les taux les plus élevés d'acheteurs investisseurs se trouvaient dans les RMR de la Colombie-Britannique. Lorsque 2019 est utilisée comme année représentative (graphique 2), environ le quart de tous les acheteurs étaient des investisseurs à Kelowna et à Vancouver³. Les parts des types d'acheteurs investisseurs différaient toutefois considérablement entre ces deux villes. À Kelowna, après les acheteurs investisseurs de la province (16,1 %), les acheteurs investisseurs hors province constituaient le deuxième groupe en importance (4,2 %). À Vancouver, les acheteurs investisseurs non résidents constituaient le deuxième groupe en importance (4,9 %) après les acheteurs investisseurs de la province (17,1 %), les acheteurs investisseurs hors province représentant une part plus faible (0,8 %). Dans la RMR de Vancouver, les taux les plus élevés d'acheteurs non résidents au cours des trois années se sont produits à Richmond (7,8%), dans la ville de Vancouver (7,8%) et à West Vancouver (6,2%) .

Graphique 1
La part des acheteurs investisseurs est la plus élevée en Nouvelle-Écosse



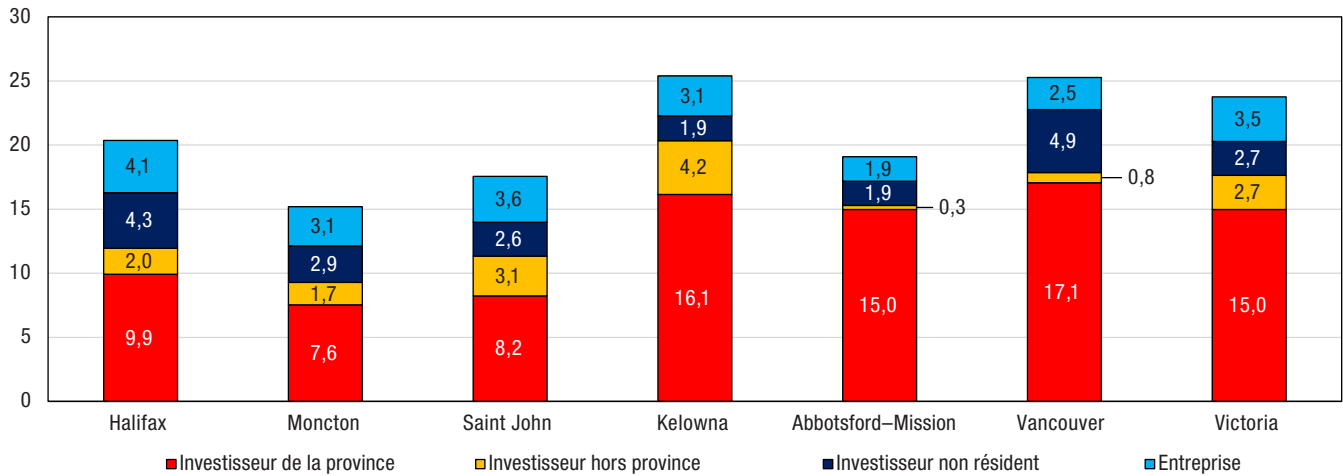
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

3. L'analyse est menée avec 2019 comme année représentative en raison de la dynamique unique liée à la pandémie en 2020.

Graphique 2

Les plus grandes villes de la Colombie-Britannique ont la plus forte proportion d'acheteurs investisseurs parmi les régions métropolitaines de recensement

proportion d'acheteurs (pourcentage)



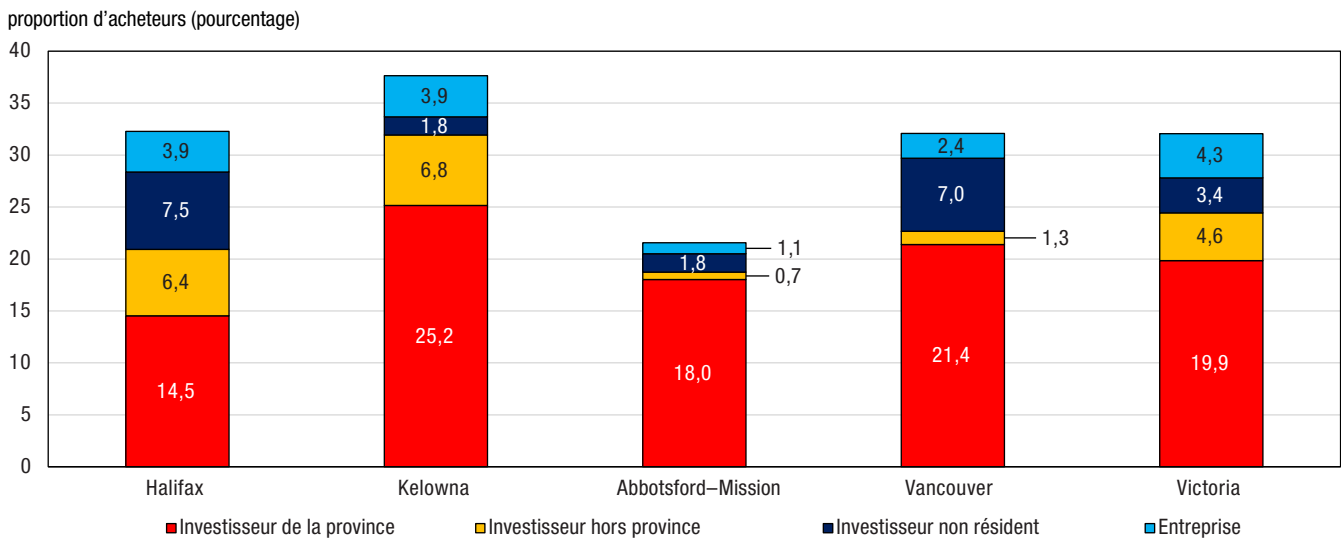
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

Les investisseurs sont plus nombreux chez les acheteurs d'appartements en copropriété

Dans des recherches antérieures (Fontaine et Gordon, 2023), on a constaté que les appartements en copropriété étaient plus susceptibles que les maisons (maisons individuelles non attenantes, maisons jumelées, maisons en rangée et maisons mobiles) d'être des propriétés d'investissement. Les données sur les ventes ventilées par type de propriété révèlent une constatation semblable pour les acheteurs dans les trois provinces étudiées.

En 2019, par exemple, les acheteurs investisseurs représentaient environ le tiers des acheteurs d'appartements en copropriété en Colombie-Britannique (33,4 %), tandis qu'ils représentaient 18,9 % des acheteurs de maisons. La même tendance s'est produite en Nouvelle-Écosse, où 33,7 % des acheteurs d'appartements en copropriété étaient des investisseurs, comparativement à 24,7 % pour les maisons. Au Nouveau-Brunswick, en revanche, les taux d'acheteurs investisseurs étaient semblables pour les appartements en copropriété (14,5 %) et les maisons (16,2 %). Les appartements en copropriété représentaient toutefois une part beaucoup plus petite des ventes totales en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick qu'en Colombie-Britannique. Le graphique 3 indique la part d'acheteurs de chaque type d'investisseur pour les appartements en copropriété dans certaines des grandes villes.

Graphique 3
Taux des types d'acheteurs investisseurs pour les appartements en copropriété, par région métropolitaine de recensement, 2019



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

Dans les RMR de la Nouvelle-Écosse et du Nouveau-Brunswick, le prix médian payé par la plupart des types d'investisseurs pour les maisons était inférieur à celui payé par les acheteurs non investisseurs. Par exemple, à Halifax, en 2019, le prix de vente médian payé par les non-investisseurs était de 308 000 \$ pour les maisons, tandis que le prix médian payé par les investisseurs de la province était de 225 000 \$, soit 26,9 % de moins. Cette tendance a également été observée dans les régions rurales de ces provinces (à l'extérieur des RMR et des AR).

Ces résultats contrastaient avec ceux de la Colombie-Britannique, où, en moyenne, la plupart des types d'investisseurs ont acheté des propriétés plus chères que les acheteurs non investisseurs (tableau 1). Par exemple, à Vancouver, le prix médian payé par les investisseurs non résidents pour les maisons en 2019 (980 000 \$) était environ 20 % plus élevé que celui payé par les acheteurs non investisseurs (820 000 \$). Il en va de même pour les investisseurs de la province achetant à Vancouver, qui ont acquis des maisons qui coûtaient en moyenne 10 % plus cher. Dans le cas des appartements en copropriété, le prix médian payé par les non-résidents (520 000 \$) à Vancouver en 2019 était plus élevé que celui payé par les investisseurs de la province (485 000 \$), mais inférieur à ceux payés par les investisseurs non résidents (605 000 \$), les investisseurs hors province (530 000 \$) et les entreprises (595 000 \$).

Tableau 1
Prix médian des achats de maisons, par type d'acheteur, 2019

	Régions métropolitaines de recensement (RMR)				
	Halifax	Moncton	Kelowna	Vancouver	Victoria
	dollars				
Acheteurs non investisseurs	308 000	188 000	593 000	820 000	690 000
Acheteurs investisseurs de la province	225 000	148 000	550 000	892 000	715 000
Acheteurs investisseurs hors province	252 000	138 000	600 000	715 000	755 000
Acheteurs non résidents	330 000	176 000	620 000	980 000	740 000
Acheteurs investisseurs du secteur des entreprises	240 000	127 000	622 000	1 400 000	750 000

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

Cependant, lorsqu'on examine le prix payé pour chaque maison ou appartement en copropriété par rapport à la valeur d'évaluation actuelle de cette propriété, il n'y avait pas de différence importante entre les investisseurs et les non-investisseurs à Vancouver, ni dans d'autres régions de la Colombie-Britannique. Autrement dit, même si les acheteurs investisseurs ont acheté en moyenne des maisons ou des appartements en copropriété plus chers que les acheteurs non investisseurs dans de nombreuses régions, ils n'ont pas payé plus cher par rapport à la valeur d'évaluation. Cette similitude dans le ratio du prix payé par rapport à la valeur d'évaluation entre les investisseurs et

les acheteurs non investisseurs a été constatée dans presque toutes les régions, y compris en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick. Il convient toutefois de souligner que ces années ont été marquées par une stabilité relative des prix sur les marchés provinciaux, ou par une baisse des prix dans certaines régions de la Colombie-Britannique. Une analyse des dernières années de pandémie, lorsque les prix ont fortement augmenté, pourrait indiquer une tendance différente (Fonds monétaire international, 2022).

Les petits investisseurs sont les plus courants parmi les acheteurs investisseurs

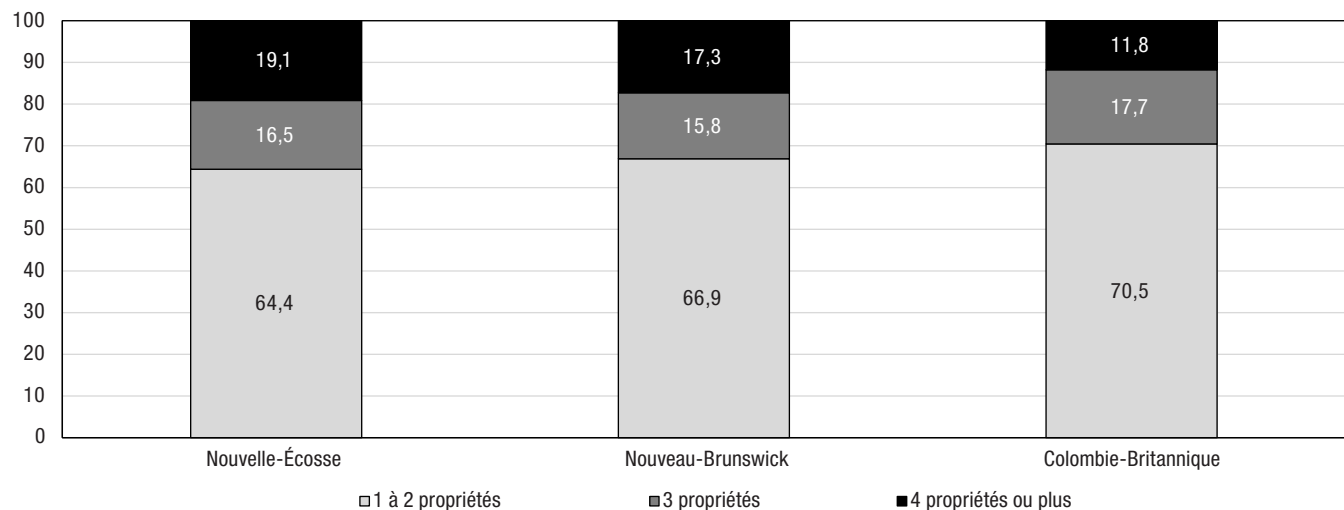
La plupart des acheteurs investisseurs individuels (c'est-à-dire qui ne sont pas des entreprises) n'avaient pas un grand portefeuille de propriétés résidentielles et possédaient seulement une ou deux propriétés (graphique 4)⁴. En 2019, ces acheteurs représentaient de 64,4 % de tous les acheteurs investisseurs individuels en Nouvelle-Écosse à 70,5 % en Colombie-Britannique. Dans les trois provinces cette année-là, environ un acheteur investisseur sur six achetait une troisième propriété. Ceux qui achetaient une quatrième propriété ou plus représentaient 11,8 % des acheteurs investisseurs en Colombie-Britannique et 19,1 % des acheteurs investisseurs en Nouvelle-Écosse. Les résultats étaient semblables pour 2018 et 2020.

Dans chaque province, les grands acheteurs investisseurs étaient plus fréquents dans les régions rurales (à l'extérieur des RMR et des AR)⁵. Par exemple, en Nouvelle-Écosse, en 2019, 11,8 % des acheteurs dans les régions rurales étaient des investisseurs qui possédaient trois propriétés résidentielles ou plus, tandis que 5,0 % des acheteurs à Halifax avaient ce profil (graphique 5). Il y avait aussi une différence notable au Nouveau-Brunswick, où 8,5 % des acheteurs des régions rurales étaient des investisseurs ayant trois propriétés ou plus, comparativement à 4,2 % dans la RMR de Saint John et à 4,1 % dans la RMR de Moncton. En Colombie-Britannique, il y avait moins de différence entre les régions rurales et les grands centres urbains pour ce qui est de la part des grands investisseurs. Dans les régions rurales de la Colombie-Britannique, 7,6 % des acheteurs étaient des investisseurs qui possédaient trois propriétés ou plus, comparativement à 6,7 % dans la RMR de Vancouver et à 5,9 % dans la RMR de Victoria. Conformément à la tendance générale, dans toutes ces régions, les petits acheteurs investisseurs (ceux qui possèdent une ou deux propriétés) étaient le type d'acheteur investisseur le plus courant.

Graphique 4

La plupart des acheteurs investisseurs individuels sont de petits investisseurs, 2019

proportion d'acheteurs investisseurs individuels (pourcentage)

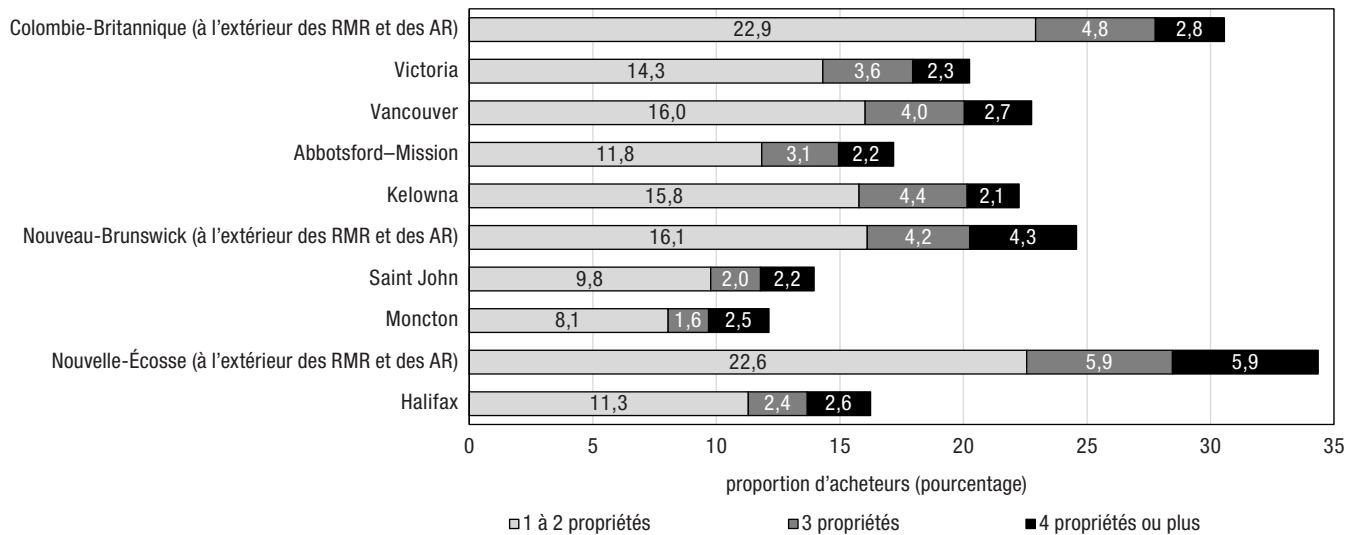


Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

4. À mesure que les investisseurs élargissent leur portefeuille de propriétés résidentielles, ils ont tendance à se constituer en société et, par conséquent, à devenir une entité commerciale.

5. Cette analyse ne comprend pas l'achat de terrains vacants. Toutefois, les terrains vacants sont comptés par rapport au nombre de propriétés appartenant à un acheteur au moment de l'achat.

Graphique 5
Taux plus élevés des investisseurs à grande échelle dans les régions rurales, 2019



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

Les immigrants sont surreprésentés parmi les acheteurs investisseurs de la province

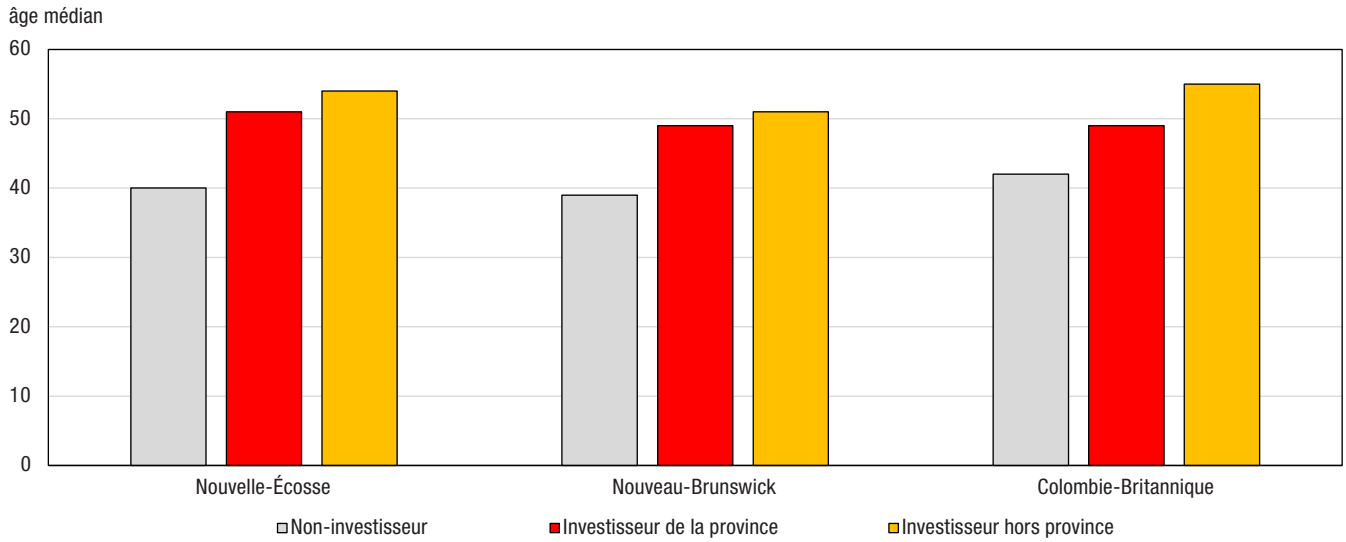
Une analyse antérieure des investisseurs immobiliers a révélé qu'ils étaient plus âgés en moyenne que les propriétaires non investisseurs (Gordon et Fontaine, 2023). Il en va de même pour les acheteurs, où l'âge médian des acheteurs investisseurs de la province et hors province était plus élevé que celui des acheteurs non investisseurs (graphique 6)⁶. Ces résultats concordent avec l'idée que pour devenir un investisseur immobilier, il faut généralement une plus longue période de gains pour accumuler le capital requis. L'âge médian des investisseurs dans chaque province indique que cela se produit habituellement après deux ou trois décennies de participation au marché du travail.

Au cours des trois années étudiées, les immigrants étaient surreprésentés parmi les acheteurs investisseurs par rapport à leur proportion de la population. Comme l'indique le graphique 7, les immigrants représentaient une plus grande part des investisseurs résidents que leur part de la population dans toutes les RMR étudiées en 2019. À Vancouver, par exemple, les immigrants représentaient environ les deux tiers (67,0 %) des acheteurs investisseurs de la province, même s'ils représentaient environ les deux cinquièmes de la population à l'époque. Des résultats semblables ont été obtenus pour les ventes de 2018 et de 2020.

Les résultats pour les RMR de la Colombie-Britannique concordent avec des recherches antérieures montrant que les immigrants représentaient une proportion plus élevée d'investisseurs résidents que leur part de la population (Gordon et Fontaine, 2023); cependant, les résultats de la présente étude indiquent une disproportion plus importante. Dans le cas des RMR du Nouveau-Brunswick et de la Nouvelle-Écosse, la surreprésentation des immigrants parmi les acheteurs investisseurs est une nouvelle constatation, étant donné que la proportion d'immigrants parmi tous les propriétaires investisseurs était inférieure à leur part de la population.

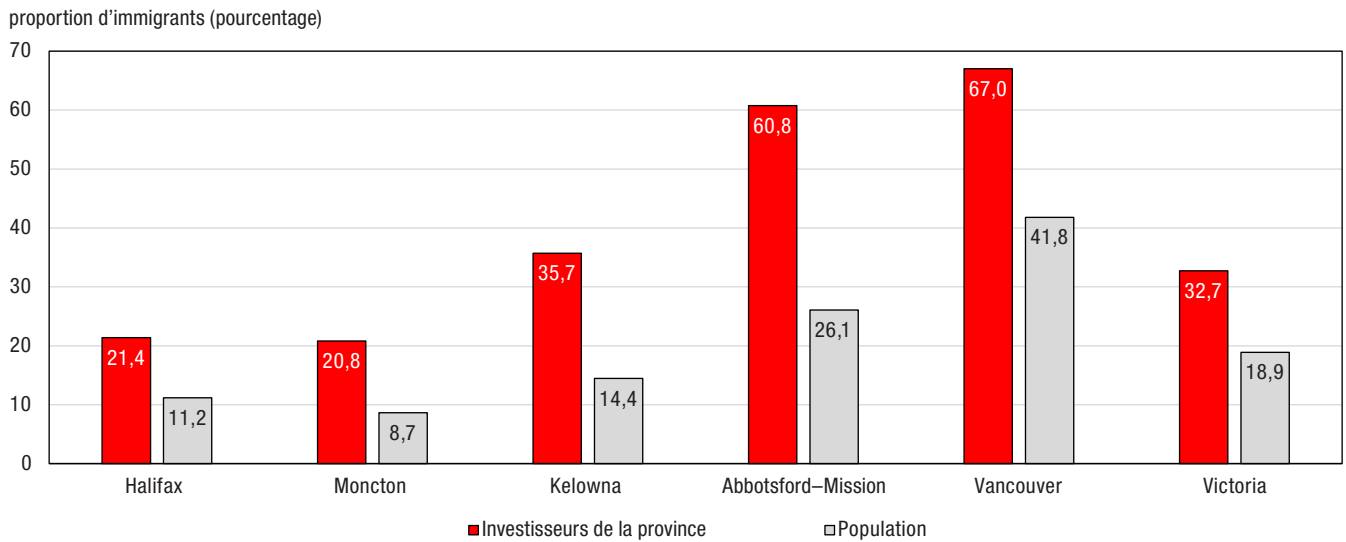
6. L'âge médian des acheteurs non-résidents n'a pas été reporté puisque leur âge n'est pas connu dans les dossiers administratifs.

Graphique 6
Les acheteurs investisseurs sont en moyenne plus âgés que les acheteurs non investisseurs, 2019



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

Graphique 7
Les immigrants sont surreprésentés parmi les investisseurs résidents des grandes régions urbaines, 2019



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien et Recensement de la population de 2021.

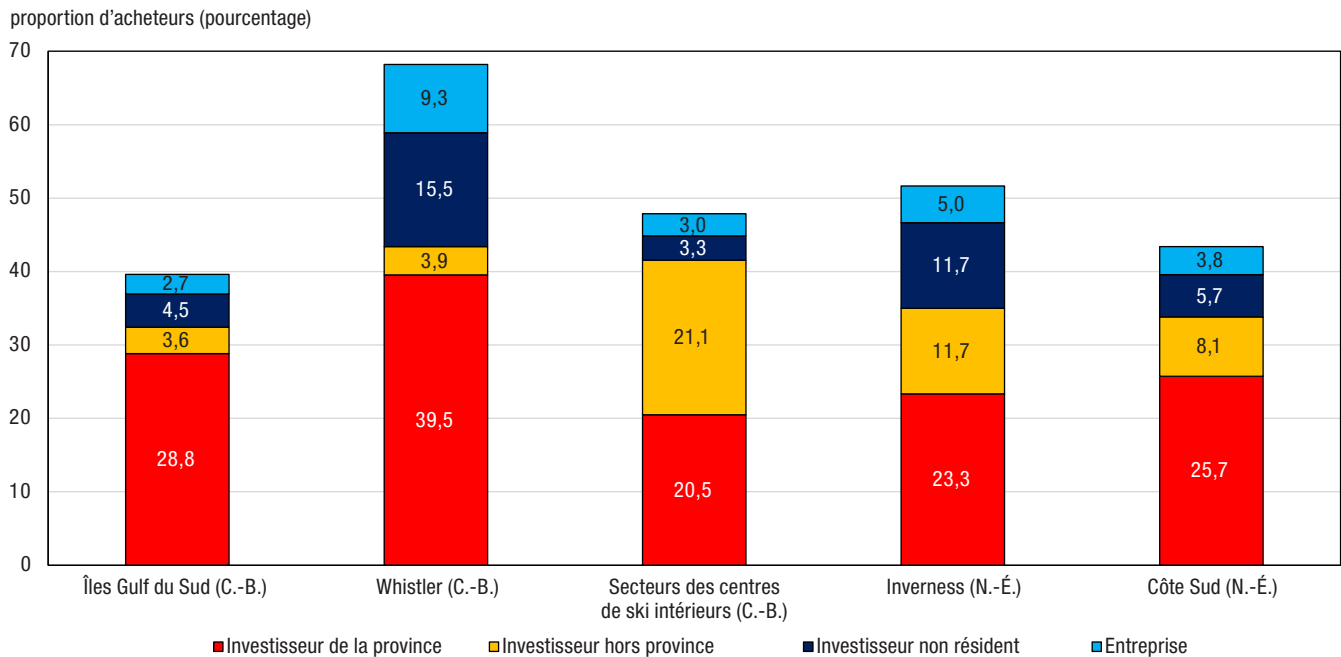
Ces résultats peuvent s'expliquer en partie par des recherches antérieures de Statistique Canada qui ont révélé que les familles immigrantes étaient plus susceptibles d'investir leur patrimoine dans l'immobilier que dans d'autres actifs (Morissette, 2019). Une tendance des immigrants à consacrer des sommes plus importantes de leurs économies à des actifs immobiliers aiderait également à expliquer les disparités de revenu entre les acheteurs investisseurs immigrants et ceux nés au Canada. Par exemple, dans la RMR de Vancouver, les acheteurs investisseurs immigrants avaient un revenu médian de 60 000 \$, soit le même revenu que les acheteurs non investisseurs (60 000 \$), mais inférieur à celui des acheteurs investisseurs nés au Canada (90 000 \$). Une tendance semblable a été observée dans toutes les autres RMR, le revenu médian des acheteurs investisseurs nés au Canada étant de 20 % à 50 % plus élevé que celui des acheteurs investisseurs immigrants.

Plus d'acheteurs investisseurs dans les régions touristiques

Les régions rurales des trois provinces ayant des niveaux élevés de propriétés touristiques et récréatives, y compris les chalets d'été et les stations de ski, comptaient plus d'acheteurs investisseurs que les autres régions (graphique 8). Près de 7 acheteurs sur 10 étaient des investisseurs à Whistler, par exemple, et près de la moitié de tous les acheteurs étaient des investisseurs dans les stations de ski de l'intérieur de la Colombie-Britannique⁷. Certaines régions touristiques de la Nouvelle-Écosse ont également affiché des taux élevés d'acheteurs investisseurs, comme Inverness au Cap-Breton (51,7 %) et la région de South Shore près de Halifax (43,4 %).

Graphique 8

Les acheteurs investisseurs sont plus nombreux dans les régions rurales où le tourisme est important, 2019



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

7. Les stations de ski de l'intérieur de la Colombie-Britannique comprennent les subdivisions de recensement de Golden (ville), East Kootenay F (circonscription du district régional) (site du Panorama Mountain Resort), Kimberley (ville), Fernie (ville), Revelstoke (ville) et Sun Peaks Mountain (village).

Note aux lecteurs

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) est un projet de données novateur qui tire avantage de sources de données existantes et les transforme en nouveaux indicateurs actuels du logement canadien.

L'analyse dans le présent article porte sur les acheteurs de propriétés vendues sur le marché qui concernent des parties non apparentées et sans lien de dépendance. Les acheteurs de propriétés vendues dans le cadre de ventes hors marché (comme les ventes par des parties apparentées, les ventes d'intérêt spécial, les ventes d'une partie d'intérêt, les confiscations et les saisies) ne sont pas inclus. Il peut y avoir plus d'un acheteur par propriété. Les acheteurs sont comptés pour chaque propriété qu'ils achètent au cours des années désignées, ce qui signifie que la même personne peut être comptée plusieurs fois, et les acheteurs sont situés dans la province et la région métropolitaine de recensement de la propriété ou des propriétés qu'ils ont achetées.

Le PSLC diffuse des données fondées sur les limites géographiques de la Classification géographique type de 2016. La base de données du PSLC ne contient pas de renseignements sur les propriétés résidentielles situées dans les réserves.

Les ventes de terrains vacants ne sont pas incluses dans l'analyse.

La méthodologie adoptée pour cette analyse des acheteurs investisseurs exige d'examiner le statut d'investissement des propriétés après un achat. Cela permet à l'analyse de faire la distinction entre les investisseurs de la province qui achètent une nouvelle résidence principale et ceux qui achètent une propriété d'investissement. Seuls ces derniers sont considérés comme des acheteurs investisseurs. Cette caractéristique de la méthodologie aide à expliquer le retard dans la production de statistiques sur les acheteurs investisseurs, puisque les données sur les propriétés et les propriétaires dans une année de référence subséquente à un achat sont requises pour produire les données. Les renseignements sur le propriétaire dans une année de référence subséquente sont également utilisés pour déterminer le statut de résidence des acheteurs, étant donné que le processus de changement d'adresse peut rendre plus difficile le couplage avec les personnes, et qu'une incapacité à établir un lien avec une personne peut avoir une incidence sur son statut de résidence.

Des renseignements complets sur les années de référence du stock de propriétés, par province et territoire, sont disponibles dans le [tableau des années de référence du stock de propriétés et des valeurs d'évaluation foncière, par province et territoire, 2022](#).

Définitions

Un **investisseur** désigne un propriétaire d'au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale, excluant les entités canadiennes à but non lucratif. Une personne possédant une seule propriété et résidant dans la province de celle-ci n'est pas considérée comme un investisseur, à moins qu'il s'agisse d'une propriété avec plusieurs unités résidentielles. Cette catégorie exclut les investisseurs occupants.

Un **investisseur-occupant** désigne un propriétaire qui possède une seule propriété de type propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui occupe cette propriété.

Un **non-investisseur** est un propriétaire qui n'est pas un investisseur ou un investisseur-occupant. Un propriétaire d'une seule propriété qui vit dans la propriété est inclus dans cette catégorie, à moins qu'il ne soit propriétaire d'une propriété avec plusieurs unités résidentielles.

Un **non-résident** désigne une personne dont le domicile principal est situé à l'extérieur du territoire économique canadien.

Une **propriété d'investissement** désigne une propriété résidentielle détenue par au moins un investisseur et qui ne sert de résidence principale à aucun des propriétaires.

Un **appartement en copropriété** désigne un ensemble de pièces d'habitation détenu en propriété individuelle, tandis que le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe avec d'autres.

Références

- Banque du Canada (2021). *Revue du système financier – 2021*. Banque du Canada.
- Caranci, B., Petramala, D., Judge, K. (2017). Toronto Housing: The Heat is On, Buyers Caught Up In the Action. Rapport spécial, Services économiques TD.
- Caranci, B., Fong, F., Gebreselassie, M. (2022). Le marché du logement perpétue-t-il les écarts de richesse au Canada? Services économiques TD.
- Fontaine, J., Gordon, J. (2023). Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020. Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada.
- Giovannetti, J. (2017). « Economists change tune on foreign-buyers tax in Toronto. » *The Globe and Mail*. le 12 mai 2017
- Gordon, J., Fontaine, J. (2023). Profil des investisseurs en immobilier résidentiel en 2020. Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada.
- Fonds monétaire international (2022). [Canada : 2022 Article IV Consultation](#). Rapport du FMI par pays n° 22/361, Fonds monétaire international.
- Khan, M., Xu, Y. (2022). Demande de logements au Canada : une méthode novatrice de catégorisation des acheteurs détenant un prêt hypothécaire. Note analytique du personnel 2022-1, Banque du Canada.
- Morrisette, R. (2019). Le patrimoine des familles immigrantes au Canada. Direction des études analytiques : documents de recherche Statistique Canada.
- Pasalis, J. (2022). The Good, the Bad, the Ugly for Toronto Real Estate. Realosophy: Move Smartly Report.
- Teranet (2022). A Focus on Multi-Property Owners in Ontario. Rapport d'analyse du marché Q2 2022.
- Younglai, R. (2021a). « Investors account for a fifth of home purchases in Canada. Are they driving up housing prices in a booming market? » *The Globe and Mail*, le 22 juin 2021.
- Younglai, R. (2021b). « Average home costs are up 30% since before the pandemic, a spike CMHC links to speculative investors. » *The Globe and Mail*, le 24 novembre 2021.

