

Indice des prix des logements neufs, décembre 2021

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le vendredi 21 janvier 2022

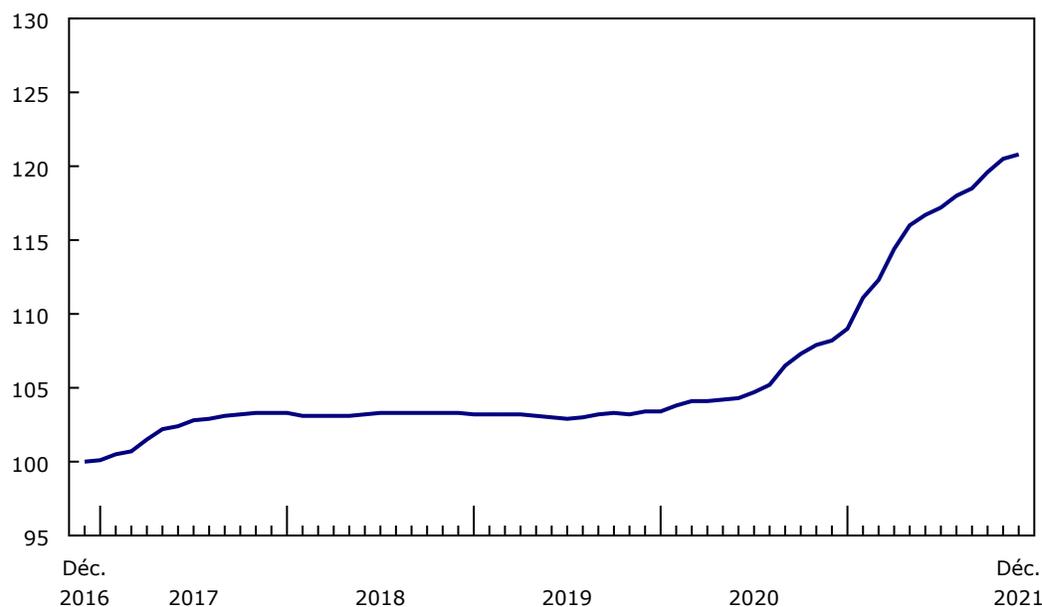
Aperçu national

En décembre, les prix des logements neufs au Canada ont augmenté (+0,2 %) à leur rythme le plus lent depuis juin 2020. À l'échelle nationale, les prix des logements neufs se sont accrus de 11,6 % d'une année à l'autre en décembre.

De novembre à décembre, les prix se sont accrus dans 16 des 27 régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par l'enquête, étaient inchangés dans 10 et ont diminué dans 1.

Graphique 1 Indice des prix des logements neufs

indice (décembre 2016 = 100)



Source(s) : Tableau [18-10-0205-01](#).

Les prix des logements neufs augmentent à Winnipeg en raison de la demande

D'une année à l'autre, la région de Kitchener–Cambridge–Waterloo (+30,7 %) a enregistré la hausse la plus marquée des prix des logements neufs en décembre, et elle a dépassé son niveau record d'une année à l'autre atteint en octobre 2021. Des augmentations ont aussi été observées à Windsor (+22,6 %) et à Winnipeg (+22,2 %).

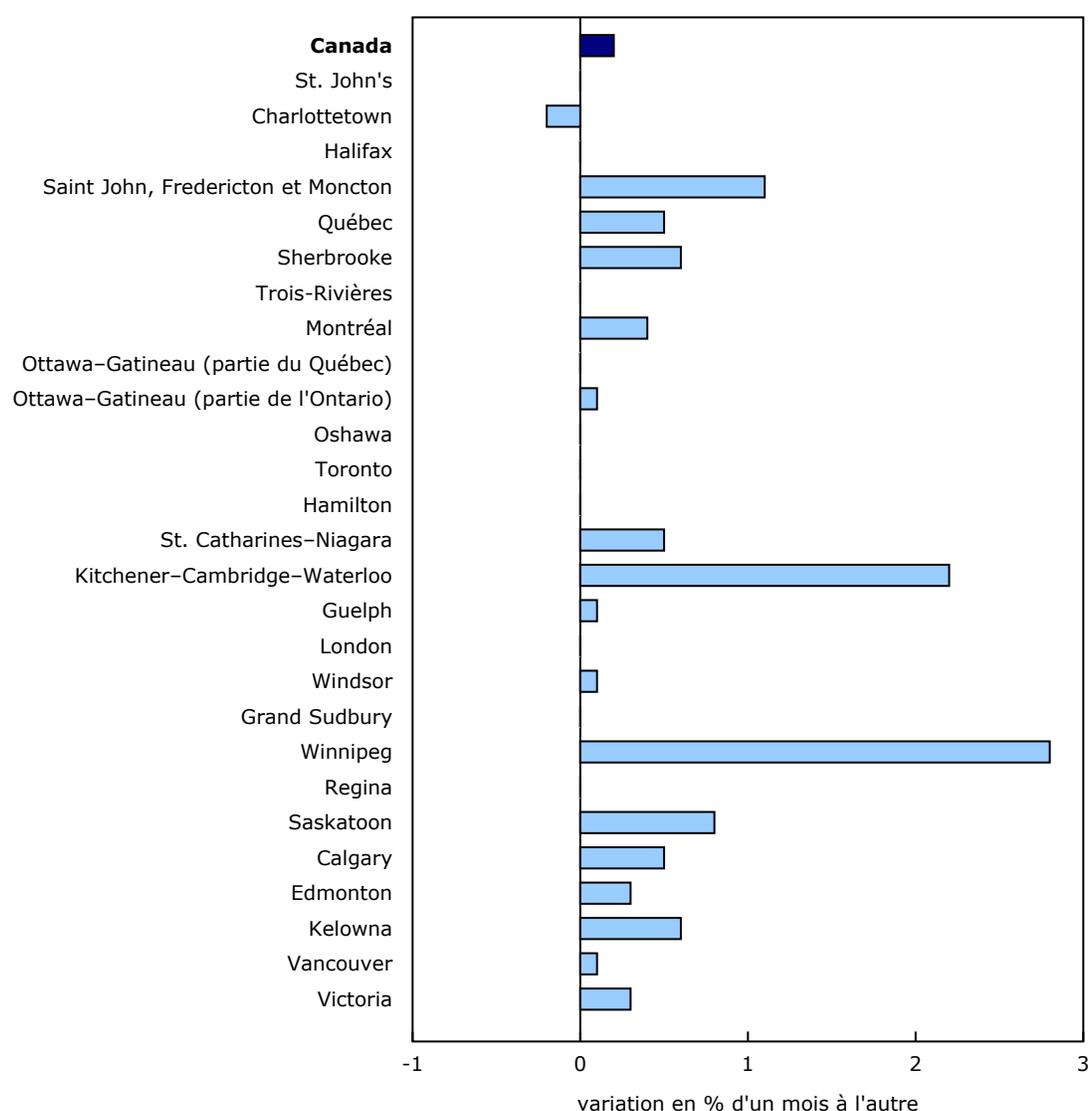
D'un mois à l'autre, la hausse la plus marquée des prix des logements neufs a été enregistrée à Winnipeg (+2,8 %) en décembre. Selon le [Winnipeg Regional Real Estate Board](#) (en anglais seulement), les nouvelles inscriptions ont diminué de 16 % en décembre comparativement à décembre 2020. L'offre de logements a été insuffisante et n'a donc pas permis de répondre à la forte demande des acheteurs.



Les prix mensuels des logements neufs ont continué d'augmenter à Kitchener–Cambridge–Waterloo (+2,2 %) en décembre. La [Kitchener–Waterloo Association of Realtors](#) (en anglais seulement) a déclaré que le nombre de mois de stocks dans cette région s'est établi à son niveau le plus faible jamais enregistré en décembre (0,2 mois).

Saint John, Fredericton et Moncton ont aussi connu une hausse pour le mois de décembre (+1,1 %). Selon l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), le nombre de mois de stocks était de 2,2 au Nouveau-Brunswick à la fin de décembre, comparativement à 3,8 au cours du même mois en 2020. Les inscriptions actives ont diminué de 56,6 % par rapport à leur moyenne sur cinq ans et ont été les plus faibles enregistrées en plus de deux décennies pour le mois de décembre. Étant donné que le nombre de ventes a dépassé le nombre de nouvelles inscriptions, la pénurie de logements neufs au Nouveau-Brunswick a continué d'être un facteur important des hausses de prix des maisons neuves et des maisons disponibles pour la revente.

Graphique 2 Les prix des logements neufs augmentent à l'échelle nationale



Source(s) : Tableau 18-10-0205-02.

Revue de l'année 2021 : hausse la plus importante à l'échelle nationale depuis 1989

À l'échelle nationale, les prix des logements neufs ont progressé de 10,3 % en 2021 par rapport à 2020 (+2,1 %), affichant leur hausse annuelle la plus importante depuis 1989. Les prix des logements neufs ont augmenté à un rythme plus soutenu de janvier à juin 2021 (+7,1 %) que pendant la deuxième moitié de l'année (+3,1 %).

L'offre de logements à l'échelle nationale continue de diminuer en raison d'un marché du logement actif

Alors que la surchauffe sur le marché du logement s'est poursuivie tout au long de 2021, l'offre de logements a continué de diminuer pendant l'année dans la plupart des 27 RMR visées par l'enquête. Selon l'ACI, les mois de stocks se situaient à 1,6 à la fin de décembre, ce qui représente un niveau considérablement plus faible que la moyenne à long terme de plus de cinq mois et le niveau le plus bas jamais enregistré.

Les prix et la disponibilité des matériaux de construction entraînent une hausse des prix des logements au cours de la première moitié de 2021

En janvier et février 2021, les prix du bois d'œuvre ont atteint de nouveaux sommets, par suite des problèmes de chaînes d'approvisionnement liés à la pandémie de COVID-19. Les projets de construction et de rénovation domiciliaires, de même que la demande accrue au sud de la frontière, ont entraîné des pénuries de ce matériau de construction à l'échelle nationale. Les effets sur les prix des logements neufs ont été observés à deux niveaux. Au deuxième trimestre de 2021, [le coût de construction des maisons individuelles non attenantes a augmenté de 23,9 %](#), en raison en partie de la hausse des prix du bois d'œuvre. De plus, les constructeurs qui avaient de la difficulté à obtenir des matériaux de construction ont diminué le nombre de terrains mis en vente simultanément, ce qui a eu un effet sur l'offre de logements neufs et entraîné une pression à la hausse sur les prix.

Kitchener–Cambridge–Waterloo termine l'année comme le marché du logement neuf ayant la plus forte croissance au Canada

Le mois de juin 2021 a été le premier mois depuis avril 2018 où la ville d'Ottawa n'est pas venue en tête des hausses d'une année à l'autre étant donné qu'elle a été surpassée par Kitchener–Cambridge–Waterloo. Comparativement à 2020, les prix des logements neufs ont augmenté de 24,5 % en 2021 dans la région. Selon la Kitchener–Waterloo Association of Realtors, les ventes de maison en 2021 ont atteint leur niveau le plus élevé jamais enregistré, 7 581 unités ayant été vendues au moyen du Service Inter-Agences, ce qui représente une hausse de 18,3 % par rapport aux chiffres de 2020, où de nouveaux sommets avaient aussi été atteints.

La forte croissance des prix sur le marché du logement de Kitchener–Cambridge–Waterloo en 2021 peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit de la région où la population a augmenté le plus au Canada, ainsi que par l'attrait qu'elle représente pour les acheteurs de la région du Grand Toronto à la recherche de maisons plus grandes et de prix plus bas. En outre, la vigueur du secteur de la technologie de pointe dans la région a protégé les travailleurs de ce domaine contre les pertes d'emploi. Certains ont aussi vu leurs dépenses diminuer en raison de la pandémie de COVID-19, ce qui les a aidés à accumuler des économies en vue d'une mise de fonds. Cette forte demande, combinée à une pénurie de terrains aménagés dans la région, a été à l'origine de cette situation difficile sur le marché.

Prévisions : les prix des logements neufs devraient continuer d'augmenter au cours de la première moitié de 2022

La [Banque du Canada](#) demeure déterminée « à maintenir le taux directeur à sa valeur plancher jusqu'à ce que ces capacités excédentaires se résorbent, de sorte que la cible d'inflation de 2 % soit atteinte de manière durable. Selon la projection d'octobre de la Banque, cela se produirait au deuxième ou au troisième trimestre de 2022. » Comme les taux d'intérêt n'ont pas encore augmenté, on s'attend à ce que les prix des logements neufs poursuivent leur hausse au cours de la première moitié de 2022, et peut-être tout au long de l'année, les acheteurs tentant d'obtenir des prêts hypothécaires à un taux d'intérêt plus faible avant que la Banque du Canada annonce des hausses de taux. Étant donné que les taux d'intérêt hypothécaires se situent actuellement à des creux

historiques et que les Canadiens ont accumulé un [montant record d'économies](#) (en anglais seulement) pendant la pandémie, il se peut que les hausses des taux qui pourraient survenir n'aient pas d'effet à la baisse sur le marché du logement très soutenu dans un avenir rapproché.

La pénurie de logements continuera de se faire sentir sur le marché du logement, étant donné qu'il faudra du temps aux constructeurs pour revenir à un rythme permettant un équilibre entre l'offre et la demande. Cela continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les prix, jusqu'à ce que les stocks se reconstituent. De plus, les matériaux de construction continueront de contribuer à la hausse des prix des logements neufs à court terme, les chaînes d'approvisionnement demeurant aux prises avec des retards attribuables à la pandémie de COVID-19.

Note aux lecteurs

En plus d'être diffusé mensuellement, l'IPLN a été intégré à l'Indice des prix des propriétés résidentielles (voir « [Méthodologie de l'Indice des prix des propriétés résidentielles \(IPPR\)](#) »). L'IPPR est une série trimestrielle qui permet de mesurer les variations des prix au fil du temps des propriétés résidentielles à Montréal, à Ottawa, à Toronto, à Calgary, à Vancouver et à Victoria. Un agrégat de ces six RMR est aussi offert. L'IPPR est un indice de prix comprenant toutes les composantes du marché immobilier résidentiel (propriétés neuves et en vente). Il offre également une ventilation des maisons et des appartements en copropriété.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) permet de mesurer les variations des prix de vente des logements résidentiels neufs au fil du temps. Les prix de l'indice sont ceux qui sont convenus entre l'entrepreneur et l'acheteur au moment de la signature du contrat. Les spécifications détaillées de chaque logement neuf demeurent les mêmes entre deux périodes consécutives.

Les prix obtenus auprès des constructeurs et compris dans l'indice sont les prix de vente sur le marché moins les taxes sur la valeur ajoutée, comme la taxe fédérale sur les produits et services et les taxes de vente harmonisées provinciales.

L'enquête porte sur les types de logements suivants : les maisons individuelles, les maisons jumelées ainsi que les maisons en rangée ou maisons-jardin neuves. L'indice est offert à l'échelle du Canada et des provinces ainsi que pour 27 régions métropolitaines de recensement (RMR).

L'indice n'est ni révisé ni désaisonnalisé.

Produits

L'article intitulé « [La résilience et la vigueur du marché des logements neufs pendant la pandémie](#) » porte sur les variations du prix des logements neufs au Canada dans les 27 RMR visées par l'IPLN. En outre, il permet de comparer le classement des villes en fonction du prix des logements six mois après le début de la pandémie (août 2020 par rapport à février 2020).

L'article intitulé « [Tendances des prix et perspectives des principaux marchés canadiens du logement](#) » traite de la situation du marché du logement au début de la pandémie de COVID-19, met en lumière ce qui est survenu depuis et permet d'examiner les défis qui attendent le marché canadien à l'avenir.

L'infographie intitulée « [Les répercussions de la COVID-19 sur les principaux marchés du logement](#) », qui fait partie de la série Statistique Canada — Infographies (11-627-M), est accessible. Elle donne un aperçu des perspectives du marché du logement avant, pendant et après le début de la pandémie de COVID-19.

L'« [Indice des prix des logements neufs : tableau de bord interactif](#) », qui permet aux utilisateurs de visualiser les statistiques sur les prix des logements neufs, est accessible.

Le tableau de bord des « [Indicateurs du marché du logement](#) », qui donne accès aux principaux indicateurs du marché du logement pour le Canada, selon la province et la RMR, est également accessible.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le logement, veuillez consulter le portail [Statistiques sur le logement](#).

La vidéo intitulée « [Indices des prix à la production](#) » est accessible sur la page Web de l'Institut de formation de Statistique Canada. Elle se veut une introduction aux indices des prix à la production de Statistique Canada en présentant des renseignements à leur égard : leur définition, la façon dont ils sont élaborés et ce à quoi ils servent.

Statistique Canada a lancé le [Portail des indices des prix à la production](#), lequel fait partie d'une série de portails relatifs aux prix et aux indices des prix. Ce portail fournit aux utilisateurs un point d'accès unique à une grande variété de statistiques et de mesures relatives aux prix à la production.

Prochaine diffusion

Les données de janvier de l'Indice des prix des logements neufs seront diffusées le 18 février 2022.

Tableau 1
Indice des prix des logements neufs — Données non désaisonnalisées¹

	Importance relative ²	Décembre 2020	Novembre 2021	Décembre 2021	Novembre à décembre 2021	Décembre 2020 à décembre 2021
	%	(décembre 2016 = 100)			variation en %	
Canada	100,00	108,2	120,5	120,8	0,2	11,6
Maison seulement	...	108,3	122,4	122,9	0,4	13,5
Terrain seulement	...	108,0^E	115,1^E	115,2^E	0,1	6,7
St. John's	0,31	100,7	103,5	103,5	0,0	2,8
Charlottetown	0,13	106,5 ^E	119,7 ^E	119,5 ^E	-0,2 ^E	12,2 ^E
Halifax	1,02	110,1	117,8	117,8	0,0	7,0
Saint John, Fredericton et Moncton ³	0,45	104,2	114,2	115,5	1,1	10,8
Québec	0,55	106,0	117,5	118,1	0,5	11,4
Sherbrooke	0,21	104,0	106,0	106,6	0,6	2,5
Trois-Rivières	0,10	107,6	109,5	109,5	0,0	1,8
Montréal	3,75	122,0	143,8	144,4	0,4	18,4
Ottawa–Gatineau (partie du Québec)	0,45	112,8	115,7	115,7	0,0	2,6
Ottawa–Gatineau (partie de l'Ontario)	5,68	135,6	164,1	164,3	0,1	21,2
Oshawa	1,84	110,7	121,1	121,1	0,0	9,4
Toronto	24,32	105,5	114,1	114,1	0,0	8,2
Hamilton	2,25	111,7	116,1	116,1	0,0	3,9
St. Catharines–Niagara	2,52	115,2	127,7	128,3	0,5	11,4
Kitchener–Cambridge–Waterloo	2,56	118,4	151,3	154,7	2,2	30,7
Guelph	0,80	114,5	123,9	124,0	0,1	8,3
London	2,33	119,0	143,5	143,5	0,0	20,6
Windsor	1,08	113,4	138,9	139,0	0,1	22,6
Grand Sudbury	0,14	104,7	121,4	121,4	0,0	16,0
Winnipeg	2,35	109,1	129,7	133,3	2,8	22,2
Regina	0,57	92,7	99,3	99,3	0,0	7,1
Saskatoon	1,02	97,1	105,0	105,8	0,8	9,0
Calgary	7,87	97,3	109,7	110,2	0,5	13,3
Edmonton	7,53	98,2	103,0	103,3	0,3	5,2
Kelowna	1,89	106,8	119,9	120,6	0,6	12,9
Vancouver	25,92	112,8	124,7	124,8	0,1	10,6
Victoria	2,35	107,7	120,1	120,5	0,3	11,9

... n'ayant pas lieu de figurer

E à utiliser avec prudence

1. Les valeurs ont été arrondies.

2. L'importance relative est calculée à l'aide d'une moyenne sur trois ans de la valeur des ventes pour les maisons individuelles et les maisons jumelées ainsi que les maisons de ville ou en rangée, ajustée aux prix, pour chaque région métropolitaine de recensement.

3. Pour maintenir l'exactitude de l'indice, les données pour Saint John, Fredericton et Moncton sont publiées ensemble.

Note(s) : Il est possible de consulter en ligne les subdivisions de recensement qui font partie des [régions métropolitaines de recensement](#).

Source(s) : Tableaux [18-10-0205-01](#), [18-10-0205-02](#) et [18-10-0210-01](#).

Tableaux disponibles : [tableau 18-10-0205-01](#).

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête [2310](#).

Pour obtenir plus de renseignements ou pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, communiquez avec nous au 514-283-8300 ou composez sans frais le 1-800-263-1136 (infostats@statcan.gc.ca), ou communiquez avec les Relations avec les médias (statcan.mediahotline-ligneinfomedias.statcan@statcan.gc.ca).