

## Statistiques sur le logement du Canada

# Ventes immobilières résidentielles en 2018 : caractéristiques des propriétés vendues

par Annik Gougeon et Oualid Moussouni

Date de diffusion : le 11 août 2021



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](http://www.statcan.gc.ca).

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

**Courriel** à [STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca](mailto: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](http://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.

### Une correction a été apportée à ce produit

Le 11 août 2021, une correction a été apportée à la section « La Colombie-Britannique affiche les ventes de propriétés résidentielles les plus nombreuses » pour la proportion des ventes hors marché en Nouvelle-Écosse, de 29,0 % à 29,1 %. Cette correction est due à une erreur d'arrondissement. L'interprétation des résultats dans le texte demeure toutefois inchangée.

Nous regrettons les inconvénients que cette situation peut avoir causé.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada, représentée par le ministre de l'Industrie 2021

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.*

# Ventes immobilières résidentielles en 2018 : caractéristiques des propriétés vendues

par **Annik Gougeon** et **Oualid Moussouni**

Division de l'investissement, des sciences et de la technologie

## Aperçu

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) utilise de nouvelles données sur les ventes pour explorer les caractéristiques des propriétés et des acheteurs dans une série en trois parties axée sur la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et la Colombie-Britannique. Comme première partie de cette série, le présent article porte sur les propriétés vendues au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018 et fournit de nouveaux renseignements sur la répartition géographique, le type de propriété, le prix de vente et la superficie habitable des propriétés vendues.

## Faits saillants

- Le marché de l'habitation de la Colombie-Britannique a été le plus actif comparativement à ceux de la Nouvelle-Écosse et du Nouveau-Brunswick. La plupart des transactions immobilières en Colombie-Britannique ont été effectuées dans des régions métropolitaines de recensement.
- La Colombie-Britannique a enregistré les ventes de logements au prix le plus élevé; les prix y étaient plus de trois fois supérieurs à ceux de la Nouvelle-Écosse et près de quatre fois plus élevés que ceux du Nouveau-Brunswick. Cela était particulièrement vrai pour les terrains vacants, dont le prix de vente en Colombie-Britannique était près de quinze fois supérieur à celui affiché au Nouveau-Brunswick.
- Au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse, la superficie habitable des propriétés vendues était supérieure à celle des propriétés qui ne l'ont pas été au cours de la période de référence.

## Introduction

L'achat d'une propriété représente une étape importante pour les personnes qui souhaitent devenir propriétaires, car elle offre à la fois un logement et une opportunité d'investissement. À l'aide de nouvelles données sur les ventes pour la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et la Colombie-Britannique<sup>1</sup>, le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) publie une série en trois parties qui présente les caractéristiques des propriétés vendues au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018, et des propriétaires qui les ont achetées. Ces constatations serviront de points de comparaison pour déterminer les effets de la pandémie de COVID-19 et ses répercussions sur le secteur immobilier ainsi que sur les préférences des consommateurs.

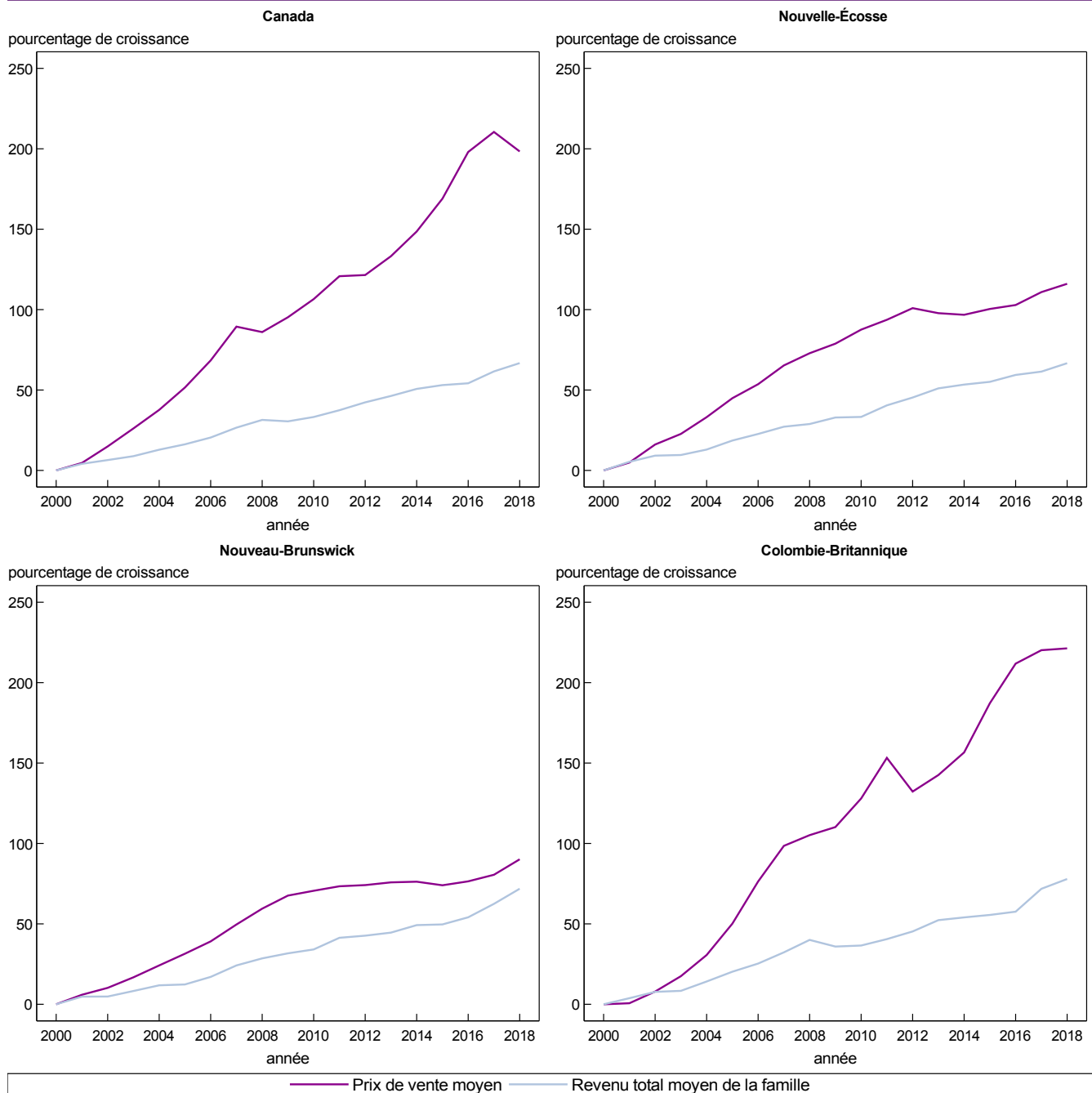
Un rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) souligne que la forte demande et l'offre limitée étaient responsables de l'escalade des prix des logements dans les villes canadiennes (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2018). Cette tendance était particulièrement marquée en Colombie-Britannique, où le gouvernement provincial a mis en place un plan en 30 points en 2018, dans le but de stabiliser le marché et d'accroître l'abordabilité du logement (Province de la Colombie-Britannique, 2018). Afin de composer avec les prix du marché, la population canadienne a accru son niveau d'endettement pour acheter des propriétés résidentielles (Poloz, 2018). À partir des données de Statistique Canada sur le revenu (Statistique Canada, 2015) et le prix moyen des propriétés de l'Association canadienne de l'immeuble

1. Les données sur les autres provinces et les données des années plus récentes ne sont actuellement pas disponibles.

(ACI), le graphique 1 montre que la hausse du revenu total moyen de la famille (+66,7 %) n'a pas suivi l'augmentation du prix des logements (+198,3 %) depuis 2000 au Canada. Cette tendance est semblable pour la Colombie-Britannique, tandis que l'écart est moins prononcé en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick.

### Graphique 1

**Croissance du revenu total moyen de la famille et croissance du prix de vente moyen des logements au Canada, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et en Colombie-Britannique au cours de la période allant de 2000 à 2018**



**Note :** Le revenu représente le revenu total moyen de la famille des personnes âgées de 16 ans et plus. Le revenu et le prix de vente sont exprimés en dollars courants.

**Source :** L'Association canadienne de l'immeuble, Haver Analytics et Statistique Canada, Tableau 11-10-0190-01.

Pour la première fois, les données du PSLC fournissent des renseignements sur les acheteurs du marché immobilier résidentiel et les propriétés qu'ils ont achetées au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et en Colombie-Britannique. Cet article, le premier d'une série en trois parties, donne un aperçu des caractéristiques des propriétés vendues et les compare à celles de toutes les autres propriétés résidentielles, notamment la répartition géographique des ventes, le type de propriété, le prix de vente et la superficie habitable. La deuxième partie de cette série portera sur les caractéristiques des acheteurs, notamment le sexe, la composition de la famille, les acheteurs d'une première propriété et le statut d'immigrant. Enfin, la troisième partie examinera le revenu des acheteurs par rapport au prix de vente des propriétés qu'ils ont achetées, en mettant l'accent sur le ratio prix-revenu selon la région géographique, le type de propriété et le quintile de revenu.

Cette série portera principalement sur les propriétés ayant fait l'objet d'une transaction dans le cadre de ventes sur le marché. Les ventes sur le marché sont des transactions au cours desquelles des propriétés sont vendues par transfert de propriété sans lien de dépendance, c'est-à-dire à des parties non apparentées.

## La Colombie-Britannique affiche les ventes de propriétés résidentielles les plus nombreuses

La Colombie-Britannique a connu le taux de roulement<sup>2</sup> le plus élevé du parc de propriétés résidentielles parmi les trois provinces à l'étude, comptant plus de ventes sur le marché que les autres provinces<sup>3</sup>. Le taux de roulement était plus élevé dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) : la RMR de Kelowna comptait la plus forte proportion de propriétés vendues dans le cadre d'une vente sur le marché en Colombie-Britannique. Les RMR de Moncton au Nouveau-Brunswick et d'Halifax en Nouvelle-Écosse ont affiché quant à elles le taux de roulement le plus élevé dans leurs provinces respectives.

Les ventes hors marché de propriétés résidentielles comprennent les ventes à des parties apparentées<sup>4</sup> ou les ventes d'intérêt spécial<sup>5</sup>, les confiscations et les saisies. Le Nouveau-Brunswick affichait la plus forte proportion de ventes hors marché – avec 31,7 % des propriétés vendues en 2018 entrant dans cette catégorie – suivi de la Nouvelle-Écosse (29,1 %) et de la Colombie-Britannique (24,5 %). En Colombie-Britannique, environ trois quarts des ventes hors marché ont été effectués entre parties apparentées, la part restante comprenant les ventes d'intérêt spécial et, dans une moindre mesure, les ventes d'une partie d'intérêt<sup>6</sup>. Le reste de cet article porte sur les propriétés vendues sur le marché.

**Tableau 1**

### Nombre de ventes et de propriétés achetées en pourcentage de toutes les propriétés par province

| Province             | Toutes les ventes          |                | Ventes sur le marché       |                | Ventes hors marché         |                |
|----------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                      | pourcentage des propriétés |                | pourcentage des propriétés |                | pourcentage des propriétés |                |
|                      | nombre                     | résidentielles | nombre                     | résidentielles | nombre                     | résidentielles |
| Nouvelle-Écosse      | 25 390                     | 5,7            | 18 015                     | 4,1            | 7 375                      | 1,7            |
| Nouveau-Brunswick    | 19 620                     | 5,2            | 13 400                     | 3,6            | 6 220                      | 1,7            |
| Colombie-Britannique | 135 465                    | 7,8            | 102 310                    | 5,9            | 33 155                     | 1,9            |

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), Tableaux 46-10-0053-01 et 46-10-0057-01.

2. Le taux de roulement est calculé comme le rapport entre le nombre de propriétés vendues et le nombre total de propriétés résidentielles.

3. Les propriétés vendues plus d'une fois au cours de la période de référence comptent pour une seule vente.

4. Il s'agit d'une vente à laquelle le vendeur et l'acheteur sont associés, comme des personnes ou des entreprises apparentées.

5. Cela comprend les ventes découlant de l'exécution d'une succession, les ventes à une société de fiducie et les ventes en bloc d'unités de copropriété.

6. Cela se produit lorsque la vente est inférieure à la totalité des parts de la propriété.

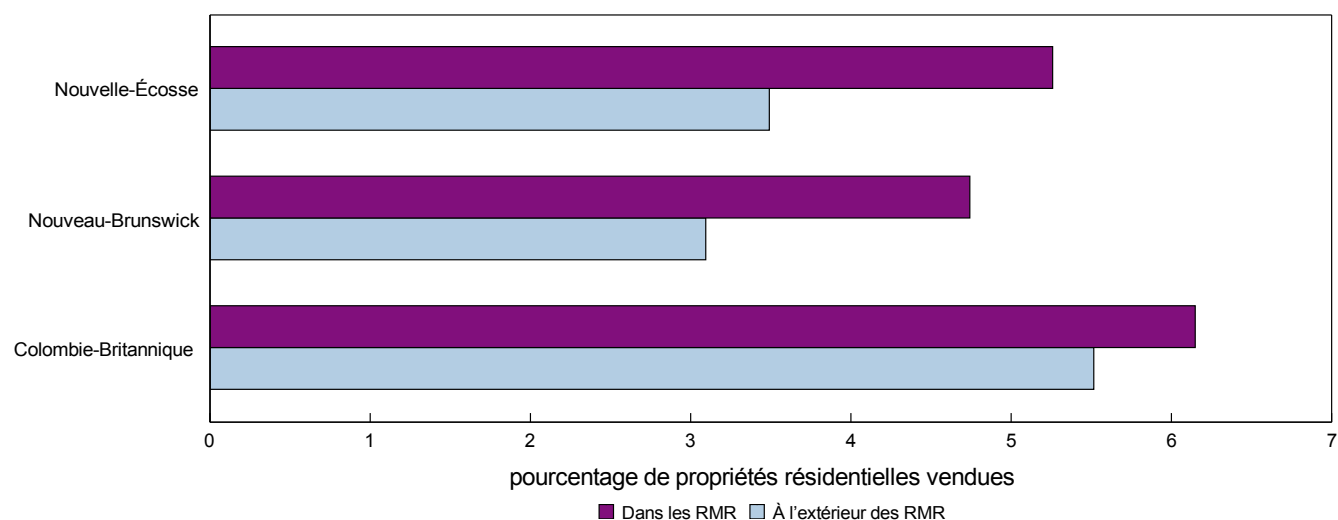
## La plupart des ventes de propriétés résidentielles ont lieu dans des régions métropolitaines de recensement

Les ventes sur le marché étaient plus nombreuses dans les RMR, comparativement aux régions situées à l'extérieur des RMR. Bien que cette tendance soit la même dans les trois provinces, les données du graphique 2 montrent qu'elle était plus marquée en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, où la proportion des propriétés vendues dans des RMR était près de deux points de pourcentage plus élevée que celle des propriétés vendues à l'extérieur des RMR.

Dans les trois provinces, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété, généralement situés dans les RMR, ont connu un taux de roulement plus élevé que les maisons individuelles non attenantes. Ceci était particulièrement prononcé au Nouveau-Brunswick, où 9,6 % de tous les appartements en copropriété ont été vendus, comparativement à 3,4 % des maisons individuelles non attenantes.

### Graphique 2

**Proportion des propriétés vendues dans des régions métropolitaines de recensement (RMR) et à l'extérieur des RMR par province**



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), Tableaux 46-10-0053-01 et 46-10-0057-01.

## Le coût des terrains vacants est près de 15 fois plus élevé en Colombie-Britannique qu'au Nouveau-Brunswick

Le prix médian des propriétés vendues était beaucoup plus élevé en Colombie-Britannique, soit plus de trois fois supérieur à celui de la Nouvelle-Écosse et près de quatre fois supérieur à celui du Nouveau-Brunswick. Cet écart était le plus marqué pour les propriétés constituées de terrains vacants, dont le prix médian était près de 9 fois plus élevé en Colombie-Britannique qu'en Nouvelle-Écosse et presque 15 fois plus élevé qu'au Nouveau-Brunswick.

Le prix des terrains vacants est un facteur important à prendre en compte dans l'économie de l'offre de logements et constitue l'une des trois composantes du coût de construction d'un logement<sup>7</sup> (Glaeser et Gyourko, 2018). Selon un rapport de la SCHL, les prix des terrains représentent au moins 30 % de la valeur d'un nouvel immeuble vendu à Montréal, Toronto ou Vancouver. Ce qui signifie qu'à mesure que les terrains se raréfient et deviennent plus chers, les promoteurs ont tendance à construire des logements plus chers ou des

7. Les deux autres composantes sont les coûts de construction et le taux de profit d'entreprise requis pour rémunérer le constructeur d'habitations.

types de logements plus denses (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2018). Cela souligne l'importance des coûts des terrains pour comprendre les diverses réponses de l'offre de logements et les défis en matière d'abordabilité dans l'ensemble du pays.

**Tableau 2**  
**Nombre de ventes et prix médian par province et type de propriété**

| Type de propriété                 | Nombre de ventes | Prix médian    |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
|                                   | nombre           | dollars        |
| <b>Nouvelle-Écosse</b>            | <b>18 015</b>    | <b>167 000</b> |
| Maison individuelle non attenante | 11 720           | 192 000        |
| Appartement en copropriété        | 870              | 215 000        |
| Terrain vacant                    | 2 910            | 25 000         |
| Autre <sup>1</sup>                | 2 515            | 187 000        |
| <b>Nouveau-Brunswick</b>          | <b>13 400</b>    | <b>134 000</b> |
| Maison individuelle non attenante | 8 160            | 160 000        |
| Appartement en copropriété        | 195              | 147 000        |
| Terrain vacant                    | 2 195            | 15 000         |
| Autre <sup>1</sup>                | 2 850            | 130 000        |
| <b>Colombie-Britannique</b>       | <b>102 310</b>   | <b>535 000</b> |
| Maison individuelle non attenante | 32 980           | 600 000        |
| Appartement en copropriété        | 32 475           | 455 000        |
| Terrain vacant                    | 5 645            | 220 000        |
| Autre <sup>1</sup>                | 31 210           | 615 000        |

1. Cette catégorie inclut les maisons jumelées, les maisons en rangée, les propriétés avec plusieurs unités résidentielles, les maisons mobiles et les autres types de propriétés.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), Tableau 46-10-0057-01.

## Le prix au pied carré est près de 50 % plus élevé à Halifax qu'ailleurs dans la province

Le tableau 3 montre que la superficie habitable des propriétés vendues au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse était supérieure à celle des propriétés qui n'ont pas été vendues. Par exemple, la superficie habitable médiane des propriétés vendues dans la RMR de Saint John était 10,7 % plus grande que la superficie habitable de propriétés dans cette RMR qui n'ont pas été vendues. Ces constatations indiquent que l'activité sur le marché était supérieure pour les propriétés de plus grande taille en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick.

Le tableau 3 montre également que le prix au pied carré des propriétés vendues en Nouvelle-Écosse variait selon l'emplacement géographique. Le prix médian au pied carré des propriétés vendues dans la RMR de Halifax était 48,0 % plus élevé que celui des propriétés vendues à l'extérieur de la RMR, soit 151 \$ le pied carré. Au Nouveau-Brunswick, le prix médian au pied carré des propriétés vendues était relativement uniforme, affichant un écart de 3,9 % entre les propriétés vendues dans la RMR de Saint John et celles vendues à l'extérieur des RMR.

**Tableau 3****Superficie habitable médiane et prix au pied carré par région métropolitaine de recensement (RMR)**

| Région métropolitaine<br>de recensement (RMR) | Superficie habitable<br>médiane des propriétés<br>vendues | Superficie habitable<br>médiane des propriétés qui<br>n'ont pas été vendues | Différence  | Prix médian par pied<br>carré |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
|                                               | pied carré                                                | pied carré                                                                  | pourcentage | dollars par pied carré        |
| <b>Nouvelle-Écosse</b>                        | <b>1 510</b>                                              | <b>1 350</b>                                                                | <b>11,9</b> | <b>125</b>                    |
| Halifax                                       | 1 810                                                     | 1 670                                                                       | 8,4         | 151                           |
| À l'extérieur de la RMR                       | 1 300                                                     | 1 210                                                                       | 7,4         | 102                           |
| <b>Nouveau-Brunswick</b>                      | <b>1 420</b>                                              | <b>1 310</b>                                                                | <b>8,4</b>  | <b>106</b>                    |
| Moncton                                       | 1 590                                                     | 1 520                                                                       | 4,6         | 103                           |
| Saint John                                    | 1 660                                                     | 1 500                                                                       | 10,7        | 107                           |
| À l'extérieur des RMR                         | 1 300                                                     | 1 230                                                                       | 5,7         | 103                           |

**Source :** Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

## Note aux lecteurs

Les données utilisées dans la présente étude sont compilées à partir du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) et incluent des données sur les propriétés vendues au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018, couplées aux données du PSLC pour l'année de référence 2019. Les références au parc de propriétés proviennent de l'année de référence 2019.

L'analyse présentée dans cet article porte principalement sur les propriétés vendues sur le marché, qui concernent des parties non apparentées et sans lien de dépendance. Les ventes hors marché, comme les ventes effectuées à des parties apparentées, les ventes d'intérêt spécial, les ventes d'une partie d'intérêt, les confiscations et les saisies, ne sont pas incluses à moins d'indication contraire. Une propriété peut être vendue plus d'une fois au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018, mais ne compte que pour une seule vente.

Plusieurs propriétés peuvent être incluses dans la même vente, à laquelle un prix a été payé pour l'ensemble de ces propriétés. Un ajustement du prix est appliqué à ces propriétés afin d'estimer le prix payé pour chaque propriété individuelle.

## Limites géographiques

Dans le cadre du PSLC, on diffuse des données fondées sur les limites géographiques de la classification géographique type de 2016.

## Définitions

La **vente d'une propriété** désigne un transfert de propriété entre deux parties par l'entremise d'une entente contractuelle. Une propriété est considérée comme vendue à la date à laquelle elle est transférée, inscrite, enregistrée ou autrement portée au nom de la partie qui l'a achetée.

La **vente sur le marché** désigne une transaction sans lien de dépendance où toutes les parties agissent de façon indépendante sans s'influencer mutuellement.

La **vente hors marché** désigne des transactions avec lien de dépendance, ce qui comprend les liquidations imposées, les saisies, les échanges et les confiscations, les rachats, les ventes d'une partie d'intérêt et les ventes d'intérêt spécial.

Le terme **propriété** désigne les terrains ayant des limites légalement définies et des constructions, des ouvrages et des améliorations à caractère permanent qui se trouvent soit sous, sur ou au-dessus de la surface du sol, où le droit d'user et de disposer peut être transféré.

Le **prix de vente d'une propriété** désigne le montant en dollars déterminé lors de la vente de la propriété conformément à l'entente contractuelle.

## Références

- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2018, 24 mai). [Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada](https://www.cmhc-schl.gc.ca/-/media/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/69263.pdf). <https://www.cmhc-schl.gc.ca/-/media/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/69263.pdf>
- Glaeser, E., et Gyourko, J. (2018). [The Economic Implications of Housing Supply](https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3). *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3-30. <https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3>
- Poloz, S. S. (2018, 1<sup>er</sup> mai). [L'économie canadienne et la dette des ménages: quelle est l'ampleur du problème?](https://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2018/05/discours-010518.pdf) [Transcription du discours]. Banque du Canada. <https://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2018/05/discours-010518.pdf>
- Province de la Colombie-Britannique. (2018, février). [Homes for B.C.: A 30-Point Plan for Housing Affordability in British Columbia](https://www.bcbudget.gov.bc.ca/2018/homesbc/2018_homes_for_bc.pdf). [https://www.bcbudget.gov.bc.ca/2018/homesbc/2018\\_homes\\_for\\_bc.pdf](https://www.bcbudget.gov.bc.ca/2018/homesbc/2018_homes_for_bc.pdf)
- Statistique Canada. (2015). [Tableau 11-10-0190-01 Revenu du marché, transferts gouvernementaux, revenu total, impôt sur le revenu et revenu après impôt selon le type de famille économique](https://doi.org/10.25318/1110019001-fra) [Tableau de données]. <https://doi.org/10.25318/1110019001-fra>