

Survol de l'économie canadienne



Les consommateurs et les entreprises au Canada ont fait preuve de résilience au début de 2022, le produit intérieur brut (PIB) ayant augmenté de 0,8 % au premier trimestre de 2022. Il s'agit d'une troisième augmentation trimestrielle consécutive, laquelle est principalement attribuable à la hausse des investissements des entreprises et de la consommation des ménages

> La croissance observée au premier trimestre a toutefois été plus faible que lors deux trimestres précédents, en raison d'une baisse du volume des exportations internationales¹



La demande intérieure a progressé de 4,8 % sur une base annualisée sous l'effet de la vigueur des dépenses des ménages, des investissements des entreprises et du logement²



Le taux de chômage enregistré en juin s'établissait à 4,9 % (-0,2 % M/M), un nouveau record³



Le taux d'épargne a atteint 8,1 % à la suite d'une hausse de la rémunération en début d'année⁴



La fréquentation des magasins dépasse à présent de 20 % les niveaux prépandémiques

> Cela se répercute d'une manière favorable sur les ventes au détail, qui ont augmenté de 0,9 % (M/M) en avril et devraient progresser encore de 1,6 % en mai⁵



Les Canadiens vont continuer à ressentir les effets de la hausse des prix, le taux d'inflation à la consommation ayant grimpé de 8,1 % A/A en juin⁶

> Il s'agit de la plus forte progression annuelle observée depuis janvier 1983 et qui fait suite à une hausse de 7,7 % en mai

> L'accélération enregistrée en mai est principalement attribuable à la majoration des prix de l'essence, mais les hausses de prix sont en tout de même été généralisées alors que sept des huit principales composantes ont augmenté de 3 % ou plus

> Les prix plus élevés des services, comme les hôtels et les restaurants, ont aussi contribué à la hausse

> En moyenne, les prix ont augmenté plus rapidement que les salaires horaires, qui ont augmenté de 5,2 % au cours de la période de 12 mois se terminant en juin, selon les données de l'Enquête sur la population active



En réponse à cela, la Banque du Canada a surpris le marché en relevant le taux de financement à un jour de 100 points de base pour le faire passer à 2,5 % en juillet et a rappelé qu'elle luttait contre l'inflation⁷



Étant donné que les pressions inflationnistes s'intensifient et devraient s'accélérer à court terme, la Banque du Canada maintient le cap sur la neutralité, ce qui met de la pression sur la valeur des actifs à risque

1. [Statistique Canada](#) 2. [Statistique Canada](#) 3. [Statistique Canada](#)
4. [Statistique Canada](#) 5. [CoStar](#) 6. [Statistique Canada](#) 7. [Banque du Canada](#)

Perspectives de l'immobilier canadien



Bureaux⁸

- > Les conditions du marché des bureaux sont en train de se stabiliser, le taux d'inoccupation national ayant enregistré une poussée modérée pour s'établir à 16,5 % (+0,2 % T/T)
- > En excluant Toronto et Vancouver, l'absorption nette nationale n'aurait été de légèrement négative, soit 82 000 pieds carrés
- > Mais la reprise reste inégale partout au pays, les centres-villes étant de moins en moins performants par rapport aux marchés suburbains
- > Il existe aussi des bifurcations de qualité, le taux d'inoccupation national des tours de bureaux dans les centres-villes étant de 21,0 % pour celles de classe B comparativement à 14,7 % pour celles de classe A
- > Les niveaux de construction ont augmenté partout au pays au deuxième trimestre de 2022, plus de 15,1 millions de pieds carrés (3,1 % de l'inventaire total) étant en cours

Résumé

D'une façon générale, l'assouplissement récent des mesures de confinement a dynamisé le cœur des centres-villes. Le secteur technologique est en train d'avoir un impact considérable et très différent dans deux marchés. Les utilisateurs technologiques ont stimulé l'activité en banlieue de Vancouver en occupant de grands espaces. Dans une autre partie du pays toutefois, Toronto a enregistré un ralentissement, l'incertitude économique et technologique grandissante poussant les locataires à attendre pour signer de nouveaux baux. Les perspectives à long terme pour cette classe d'actifs continuent de se révéler lentement, mais elles restent floues en raison des confinements en série provoqués par la pandémie, qui pourraient avoir changé à tout jamais les futurs modèles d'affaires et de lieux de travail.



Industriel⁹

- > Le taux d'inoccupation du marché industriel national s'est maintenu à 1,6 %, combiné à une robuste absorption nette de 7,2 millions de pieds carrés au deuxième trimestre de 2022
- > Exception faite de Calgary et Edmonton, tous les marchés affichent actuellement des taux d'inoccupation de 2,0 % ou moins
- > Parmi les transactions notoires des quatre derniers trimestres, les services logistiques tiers, la vente au détail et en gros, et la distribution reliée au commerce en ligne ont été les secteurs les plus actifs
- > En termes de valeur, les prix de vente moyens du marché national ont atteint un niveau sans précédent d'environ 255 \$ le pied carré
- > Parmi les projets actuellement en construction, 26,0 millions de pieds carrés nouvellement ajoutés devraient être livrés d'ici la fin de 2022
- > Toutefois, l'incidence des nouveaux développements sur les taux de disponibilité devrait être marginale étant donné que près de 75 % de cet espace est déjà préloqué

Résumé

Le développement demeure la seule solution à long terme; toutefois, les perturbations dans la chaîne d'approvisionnement, le rallongement des délais de construction et le manque de terrains à développer signifient que les solutions vont poser un défi. Les 43,9 millions de pieds carrés en construction ne représentent que 2,3 % de l'inventaire existant, ce qui est loin d'être suffisant. Comme Fiera Immobilier (FI ou le gestionnaire) l'a toujours prévu, la croissance continue de la location reste probable, même avec la hausse du taux de location net au Canada qui s'est accélérée au deuxième trimestre pour atteindre 24,2 % A/A par rapport à la cadence record de 17,5 % au premier trimestre de 2022.

8. [CBRE Q2 2022 MarketView](#) 9. [CBRE Q2 2022 MarketView](#)



Marché de détail

- > Outre la pandémie qui perdure, le secteur canadien du commerce de détail « de brique et mortier » se heurte encore à des défis¹⁰
- > Les goulots d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement mondiale continuent d'affecter la disponibilité des marchandises sur les étagères des magasins
- > Les paramètres fondamentaux ont légèrement pâti en 2021 des taux d'inoccupation nationaux qui se sont restés à un niveau élevé de 6,9 %¹¹
- > Selon Statistique Canada, le fort taux d'épargne des ménages a diminué au cours des derniers trimestres, mais il se maintient à 8,1 %, ce qui est élevé et suggère un pouvoir d'achat à venir
- > Les ventes au détail continuent de poser un défi à court terme, car l'inflation et les taux d'intérêt accrus se répercutent toujours sur les finances des consommateurs
- > Selon une étude récemment publiée par CBRE (Global E-Commerce Outlook Update), les ventes globales des magasins de brique et mortier sont restées essentiellement inchangées par rapport à 2016-2021 – l'augmentation provient entièrement des ventes en ligne, qui ont progressé à un taux annualisé de 19 %¹²

Résumé

À long terme, le gestionnaire s'attend encore à ce que le commerce en ligne continue de dépasser les ventes des magasins de brique et mortier, et il va se montrer très sélectif en choisissant des centres qui ont des épiceries ou des pharmacies comme magasins-piliers dans des endroits stratégiques promis à un redéveloppement.



Multirésidentiel¹³

- > Selon le dernier Rapport sur le marché locatif de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des appartements construits expressément pour la location dans le centre de toutes les villes canadiennes était de 3,1 % en octobre 2021, demeurant stable par rapport à celui de 3,2 % en 2020
- > Le taux d'inoccupation se maintient au-dessus des faibles niveaux de 2018 et 2019, mais il est conforme à sa moyenne à plus long terme
- > L'univers de la location a enregistré une croissance d'environ 40 000 appartements construits expressément pour la location, soit 1,9 % de l'inventaire existant
- > Pour l'ensemble des centres examinés, la progression du loyer moyen des logements de deux chambres (1 167 \$ par mois) a ralenti pour une deuxième année d'affilée, passant de 3,5 % à 3 %

Résumé

Le gestionnaire s'attend à ce que la hausse des loyers s'accélère dans le courant de 2022 et par la suite car, comme il l'a systématiquement répété, les perspectives à long terme pour ce type de propriétés demeurent bonnes étant donné que l'accès à la propriété demeure un problème au pays, surtout pour les ménages à plus faible revenu. Cette dynamique devrait continuer de favoriser la demande pour des logements locatifs. De plus, le Canada a accueilli 405 000 nouveaux immigrants en 2021¹⁴ et il devrait en recevoir davantage au cours des prochaines années. La migration internationale nette est le principal facteur qui contribue à la demande pour les logements locatifs étant donné que la plupart des nouveaux venus au Canada ont tendance à louer des appartements en arrivant au pays. Les contrôles des loyers provinciaux représentent un risque pour ce secteur qui mérite d'être signalé et qui pourrait entraver la capacité du stock traditionnel à faire passer les loyers nets pour les investisseurs au-dessus du taux d'inflation.

10. CoStar 11. CBRE Retail Stats 12. Global E-commerce Outlook 2022 Update
13. Rapport sur le marché locatif 2021 de la SCHL 14. CIC NEWS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ

- > Selon Fiera Capital, les perspectives économiques se sont détériorées étant donné l'inflation élevée, qui ne semble pas vouloir fléchir
- > Cela continue de favoriser une contraction monétaire excessivement agressive qui favorise un scénario économique de « profonde récession » ayant 50 % de chances de se réaliser au cours de la prochaine année
- > L'ampleur et la durée de la récession vont dépendre de la persistance de l'inflation et des sacrifices que les décideurs sont disposés à infliger à l'économie pour ramener l'inflation à des niveaux jugés acceptables
- > Dans ce scénario, les banques centrales vont chercher à rétablir leur crédibilité pour ce qui est de juguler l'inflation après avoir attendu trop longtemps pour s'attaquer aux pressions exercées par les prix à la hausse et resserré beaucoup trop et trop vite la politique monétaire, indépendamment des répercussions économiques
- > Étant donné cela, il est peu probable que les décideurs vont interrompre le cycle haussier avant d'être convaincus que l'inflation diminue, de sorte que les banques centrales vont augmenter les taux d'intérêt en pleine faiblesse économique et favoriser ainsi une « profonde récession »
- > Même si cette perspective augure mal pour les actions et les obligations, l'évolution naturelle des investisseurs en quête de stabilité, de revenus plus élevés et d'un éventuel gain de capital consiste à se tourner vers les marchés privés, qui sont moins sujets aux fluctuations des marchés volatils, agissent comme une couverture contre l'inflation et les taux d'intérêt à la hausse, et continuent de générer des rendements stables et sains
- > L'immobilier direct a démontré qu'il protège mieux le capital que les investissements traditionnels pendant les périodes économiques volatiles

Michael Le Coche Directeur, Stratégies et recherche

Gregory Martin Vice-président, Stratégie, planification et analytique



property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Fiera Immobilier est une société de gestion d'investissement mondiale qui compte des filiales dans différentes juridictions (collectivement, « Fiera Immobilier »). Les renseignements et avis exprimés dans le présent document sont fournis à titre indicatif seulement, peuvent faire l'objet de modifications et ne doivent pas servir de fondement à une décision de placement ou de vente. Bien qu'ils ne soient pas exhaustifs, les présents renseignements importants au sujet de Fiera Immobilier et de ses services doivent être lus et compris conjointement avec l'ensemble du contenu qui est accessible sur les sites Web de Fiera Immobilier. Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Tous les placements présentent un risque de perte, et rien ne garantit que les avantages exposés ici seront obtenus ou réalisés. À moins d'indications contraires, tous les montants mentionnés aux présentes sont libellés en dollars canadiens. Les renseignements fournis aux présentes ne constituent pas des conseils en placements et ne devraient pas être interprétés comme tels. Ils ne doivent pas être considérés comme une sollicitation d'achat ou une offre de vente d'un titre ou d'un autre instrument financier. Ils ne prennent pas en compte les objectifs d'investissement, les stratégies, la situation fiscale ou l'horizon de placement d'un investisseur en particulier. Aucune déclaration n'est faite et aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude de ces renseignements, et aucune responsabilité n'est assumée quant aux décisions qui sont fondées sur ceux-ci. Tous les avis exprimés dans les présentes sont le fruit de jugements portés à la date de leur publication et peuvent faire l'objet de modifications. Bien que les faits et données contenus dans le présent document proviennent de sources que nous estimons fiables, nous ne garantissons pas leur exactitude, et ces renseignements peuvent être incomplets ou résumés. Fiera Immobilier décline toute responsabilité à l'égard de toute perte ou de tout dommage direct, indirect ou consécutif pouvant découler de l'utilisation de l'information contenue aux présentes. Certains renseignements contenus aux présentes constituent des « énoncés prospectifs ». On les reconnaît habituellement à l'emploi de termes ou d'expressions comme « pourrait », « sera », « devrait », « prévoir », « planifier », « anticiper », « projeter », « estimer », « continuer », « croire » ou de la forme négative de ces termes ou expressions ou d'autres termes et expressions analogues. En raison de divers risques et incertitudes, les événements ou résultats réels, dont les rendements réels, peuvent différer sensiblement de ceux qui sont reflétés ou envisagés dans les présents énoncés prospectifs. Les points de vue exprimés au sujet d'une entreprise, d'un titre, d'un secteur ou d'un segment du marché en particulier ne doivent pas être considérés comme une indication des intentions de négociation de l'un ou l'autre des fonds ou des comptes gérés par le groupe de sociétés Fiera Capital. Chaque entité membre du groupe de sociétés Fiera Immobilier ne fournit des services de conseils en placement ou n'offre des fonds de placement que dans les territoires où cette entité est inscrite et où elle est autorisée à fournir ces services ou le produit concerné en vertu d'une dispense. Les informations présentées dans ce document ne sont pas destinées aux personnes qui sont citoyens, domiciliées ou résidentes, ou aux entités enregistrées dans un pays ou une juridiction dans laquelle leur distribution, publication, fourniture ou utilisation violerait les lois et réglementations en vigueur.