



18 octobre 2013

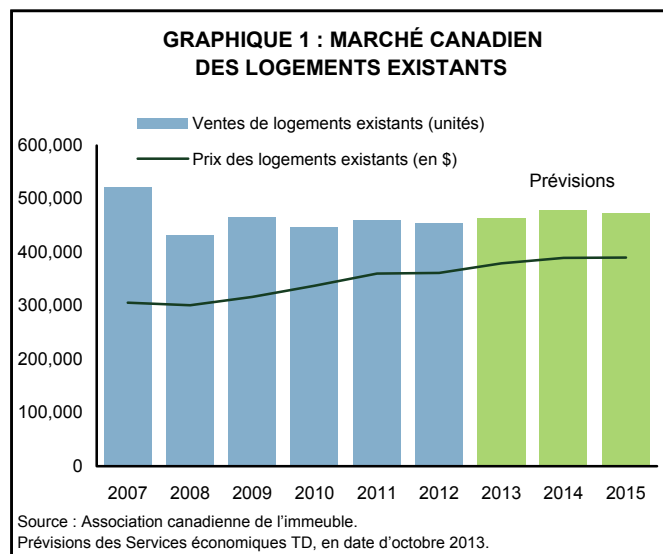
PERSPECTIVES DES MARCHÉS DE L'HABITATION RÉGIONAUX AU CANADA

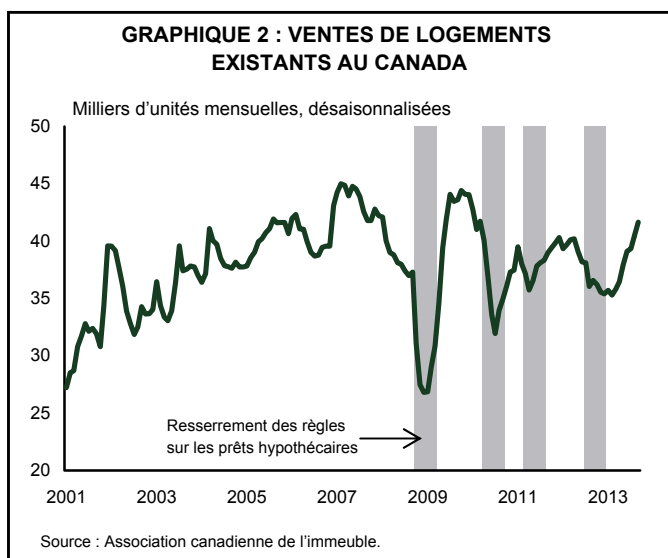
Faits saillants

- Depuis nos dernières prévisions en juin, les marchés canadiens de l'habitation se sont révélés plus résilients que prévu, en particulier à Toronto, Vancouver, Calgary et Edmonton.
- Toutefois, nous ne prévoyons pas que ce mouvement de hausse se poursuivra en 2014. Cette vigueur est en partie attribuable aux acheteurs qui se sont empressés de devancer les hausses récentes des taux d'intérêt, ce qui se traduira par un ralentissement plus tard cette année.
- En général, nous prévoyons des conditions du marché relativement stables en 2014. Les prochaines hausses de taux d'intérêt seront vraisemblablement modestes, dans un contexte de croissance économique soutenue, mais modérée. Les perspectives de hausses des taux d'intérêt à court terme plus tard l'an prochain devraient entraîner un ralentissement plus prononcé en 2015.
- Le présent rapport traite des différences sur le plan de l'accessibilité entre les grands centres urbains canadiens.

Les grands marchés de l'habitation du Canada ont connu un regain de vigueur au cours des derniers mois, ce qui nous incite à relever nos perspectives à court terme. Les ventes de logements existants ont fortement progressé, revenant aux niveaux où elles se situaient avant le plus récent resserrement des règles sur les prêts hypothécaires assurés, en juillet 2012. Les prix des logements ont aussi augmenté, en particulier à Toronto, Vancouver, Calgary et Edmonton. À la lumière des récentes statistiques, les ventes pour l'ensemble du pays devraient afficher une croissance positive en 2013 – alors que nous prévoyions un léger recul en juin – et la croissance des prix a été légèrement relevée, à 2,7 %.

Malgré cette résilience, nos perspectives à moyen terme – qui tablent sur une activité relativement stable sur les marchés de l'habitation – n'ont pas été modifiées. La vigueur récente est en bonne partie attribuable aux hausses des taux hypothécaires à 5 ans depuis le printemps, qui ont entraîné un regain d'activité des acheteurs dotés d'un prêt hypothécaire préétabli qui se sont empressés de les devancer. La hausse des coûts d'emprunt – qui demeurent raisonnables – dans un contexte de croissance molle de l'économie devrait se traduire par des conditions plutôt stables du logement en 2014, à l'exception de certains marchés. La plupart des grands marchés de l'habitation restent surévalués; par conséquent, nous prévoyons toujours une correction modérée à moyen terme des prix dans la foulée de la hausse probable des taux d'intérêt à court terme, vers la fin de 2014 et en 2015. Sur certains marchés, notamment en Ontario et au Québec, l'offre accrue à la suite d'une période de construction excessive devrait exercer des pressions croissantes sur les prix au cours de la période prévisionnelle.





Le marché de l'habitation canadien prêt pour le départ?

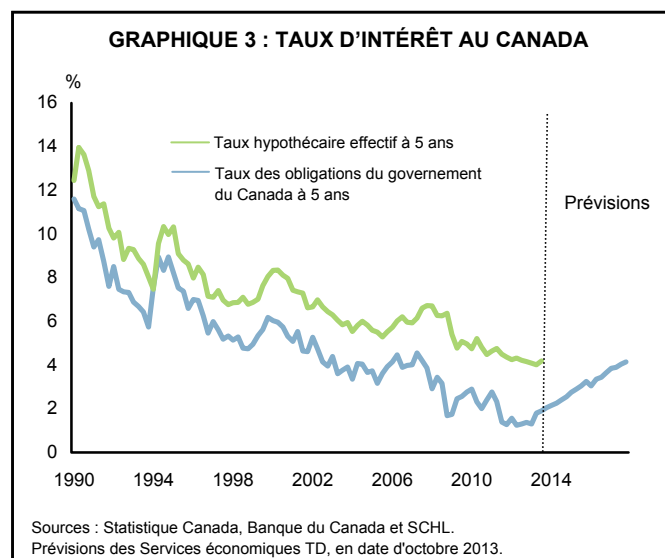
Certains marchés, en particulier celui de Toronto, ont renoué avec d'anciens records de ventes en septembre; toutefois, nous restons convaincus qu'un ralentissement graduel du marché canadien de l'habitation est en cours. Dans une perspective à plus long terme, quatre resserrements des règles sur l'assurance prêt hypothécaire depuis 2008 devraient avoir un effet cumulatif qui freinera l'activité sur le marché de l'habitation. Et malgré les gains récemment enregistrés, les ventes de logements ne semblent ni trop fortes, ni trop faibles. En fait, les ventes de logements existants au Canada restent largement en deçà des sommets atteints entre 2007 et 2010, et conformes à leur moyenne sur 10 ans. Par ailleurs, les prix des logements pourraient afficher une croissance de 2,7 % cette année, soit moins que la croissance annuelle moyenne de 8 % enregistrée entre 2002 et 2010, mais conforme à ce que nous estimons être une croissance durable à long terme des prix des logements. Plus important encore, la construction de nouveaux logements ralentit pour revenir à un rythme pouvant être soutenu par les facteurs démographiques.

Comme c'est habituellement le cas, des variations ont été observées cette année dans les diverses régions du pays. Les marchés les plus vigoureux ont été ceux dont les stocks excédentaires étaient les moins élevés, notamment les marchés de Vancouver, Victoria, Calgary et Edmonton, qui avaient déjà subi une correction. Le marché torontois a aussi été vigoureux. Toutefois, ce marché connaît un ralentissement dans le segment qui a connu le plus d'excès,

soit celui de la construction résidentielle. Les mises en chantier ont reculé de 30 % par rapport à leurs niveaux records de 2011 et 2012. En revanche, certains marchés de l'est du Canada ont affiché une croissance des ventes ces derniers mois, mais l'activité y reste relativement faible. À Ottawa, Montréal et Québec, une décennie caractérisée par l'effervescence dans la construction semble arriver à son terme, car les ratios ventes/stocks laissent entrevoir un marché d'acheteurs. Dans ces marchés, les prix ont atteint un plateau ou ont résolument fléchi cette année. Sur la côte Est, l'accélération récente de l'activité sur le marché de l'habitation a été modeste, en raison principalement de la faiblesse du marché de l'emploi. Les reventes de logements dans les provinces de l'Atlantique sont présentement 19 % en deçà des sommets atteints en février 2012.

Accessibilité réduite pour maintenir le marché à un niveau raisonnable

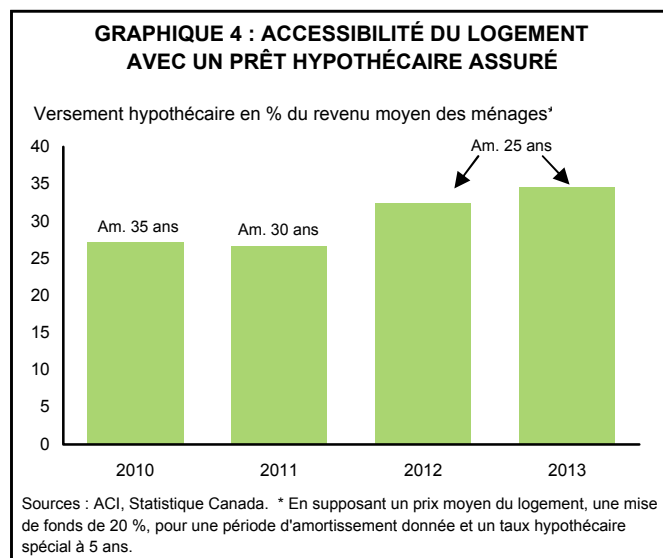
Il existe d'excellentes raisons de croire que la hausse récente des ventes et des prix au Canada ne devrait pas se poursuivre l'an prochain. Tout d'abord, la croissance économique et la création d'emplois dans la plupart des régions ont été décevantes ces derniers mois, et les perspectives à moyen terme n'intègrent qu'une amélioration modeste (pour de plus amples renseignements sur la performance économique des diverses régions, consultez le bulletin [Perspectives économiques provinciales de la TD](#)). Mais, fait peut-être plus important encore, l'accessibilité à la propriété s'est sensiblement détériorée par rapport à son sommet en raison du resserrement des règles d'emprunt, de la hausse des prix et, plus récemment, de l'augmentation des taux hypothécaires à long terme. Comme nous l'avons



mentionné, les hausses de taux produisent un effet pervers, car elles intensifient l'activité à court terme sur le marché de l'habitation, étant donné que les acheteurs qui avaient adopté une attitude attentiste devaient leurs achats pour éviter ces hausses. Nous prévoyons en 2014 et en 2015 une détérioration accrue, mais graduelle de l'accessibilité.

Le tableau 1 illustre les variations prévues de l'accessibilité pour l'ensemble du pays et les principaux marchés. L'accessibilité est définie comme la part du revenu qu'un ménage touchant un revenu moyen devra consacrer aux versements hypothécaires s'il achète un logement de prix moyen. Un ratio élevé est donc un signe d'érosion de l'accessibilité. Nos calculs sont fondés sur l'hypothèse d'une période d'amortissement de 25 ans, du taux d'un prêt hypothécaire à 5 ans et d'une mise de fonds traditionnelle de 25 %.

Les calculs du tableau 1 en disent long, en particulier sur les variations relatives de l'accessibilité entre les régions. Toutefois, ils ne prennent pas en compte les répercussions négatives sur l'accessibilité de la réduction de la période d'amortissement – passée de 40 ans à 25 ans – des prêts hypothécaires à proportion élevée depuis 2008; ils sous-estiment donc la détérioration de l'accessibilité, par exemple pour les acheteurs d'une première propriété. À l'aide



d'hypothèses simples, le graphique 4 illustre l'incidence sur l'accessibilité pour les acheteurs dont le prêt est garanti. La réduction de la période d'amortissement a eu aussi une incidence sur les prêts hypothécaires ordinaires, mais dans une moindre mesure.

Dans l'actuel contexte, caractérisé par une croissance modérée des prix et des revenus, les variations des taux d'intérêt représentent le principal facteur déterminant de l'accès à la propriété. Depuis le mois de mai, le taux hypothécaire spécial à 5 ans a augmenté de 70 points de base, à 3,8 %, alors que les taux pour les autres échéances sont demeurés stables. Étant donné que les emprunts hypothécaires au Canada sont en grande partie financés sur le marché obligataire à des taux réels d'échéance comparable, la hausse récente a été alimentée par des événements liés au marché. En particulier, l'anticipation d'une politique monétaire moins expansionniste aux États-Unis a eu des répercussions sur les taux obligataires à moyen et long terme au Canada et partout dans le monde.

La banque centrale américaine réduira vraisemblablement ses mesures de relance avec prudence et la Banque du Canada devrait laisser les taux d'intérêt à de faibles niveaux afin de favoriser la croissance économique; par conséquent, les hausses des taux obligataires en Amérique du Nord devraient être graduelles au cours des prochaines années. Les taux obligataires à 5 ans pourraient augmenter d'encore 50 points de base d'ici la fin de l'an prochain et de 70 points de base en 2015. Au Canada, les taux d'intérêt à court terme devraient aussi commencer à augmenter d'ici le quatrième trimestre de 2014 et l'on s'attend à ce que la Banque du Canada ait relevé son taux directeur d'un point de pourcentage d'ici la fin de 2015.

	Moy. 1990 to 2013	2012	2013p	2014p	2015p
CANADA	27.4	23.7	26.1	27.2	28.7
N. & L.	22.2	20.0	21.7	22.1	23.1
P.E.I.	17.6	12.5	13.3	13.3	13.9
N.S.	21.1	17.5	18.2	18.9	20.1
N.B.	18.0	13.2	14.0	14.4	15.1
Québec	22.2	21.1	22.2	22.3	23.4
Ville de Québec	16.9	16.1	17.2	17.2	18.0
Montréal	24.5	23.9	25.3	25.7	27.0
Ontario	26.0	23.7	26.3	27.3	28.7
Ottawa	22.6	18.5	19.5	19.6	20.5
Toronto	29.5	27.7	31.2	32.6	34.2
Manitoba	17.2	17.2	18.7	19.2	20.3
Sask.	17.4	17.0	18.2	18.7	19.8
Alberta	22.2	17.7	19.1	20.0	21.4
Calgary	23.5	16.9	18.2	19.1	20.5
Edmonton	20.9	18.8	20.2	21.1	22.5
B.C.	37.1	35.6	38.8	40.0	42.1
Vancouver	45.5	46.1	51.0	53.8	56.5

* Versement hypothécaire en % du revenu du ménage, prix moyen d'un logement, mise de fonds de 25 %, période d'amortissement de 25 ans et taux des prêts hypothécaires fixes de cinq ans.

P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013
Sources : L'Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada

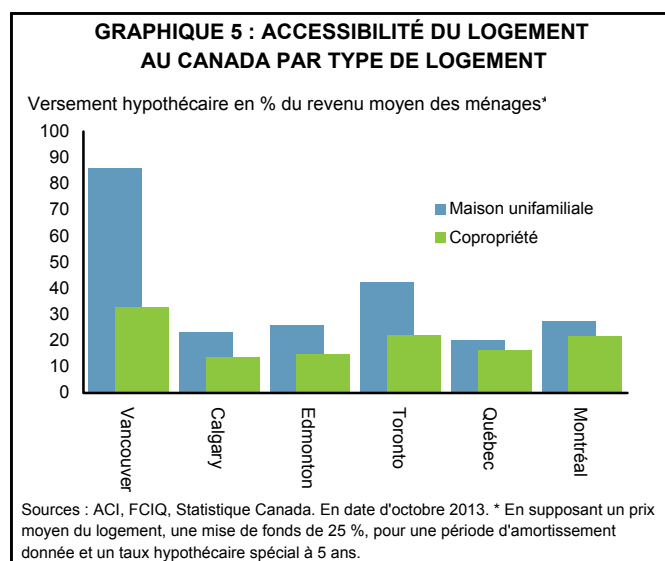
Compte tenu du niveau actuellement élevé des prix des logements au Canada, de faibles hausses des taux d'intérêt auront une incidence plus importante que dans le passé sur l'accessibilité, en particulier sur les marchés les plus chers, comme Vancouver et Toronto (voir le graphique 5). Nous estimons que la hausse des taux d'intérêt entraînera une détérioration de l'accessibilité, de l'ordre de deux points de pourcentage au Canada, en moyenne, en 2014 et 2015. L'incidence pour les régions devrait varier d'une érosion de sept points de pourcentage en Colombie-Britannique d'ici 2015 à un creux de 1,3 point de pourcentage. Les meilleures perspectives de revenu à moyen terme – en particulier dans les marchés des Prairies – devraient atténuer les répercussions des hausses des taux d'intérêt.

La hausse prévue des taux d'intérêt ne suffira vraisemblablement pas à provoquer un ralentissement appréciable du marché de l'habitation et contribuera plutôt à en stabiliser l'activité. Les prêts hypothécaires deviendront plus coûteux qu'au cours des dernières années, mais le niveau moyen d'accessibilité demeurera près des niveaux historiques. Les taux d'intérêt devront revenir à des niveaux normaux – soit environ 7,5 % pour un prêt hypothécaire à 5 ans – pour influencer sensiblement sur l'accessibilité à la propriété; ce scénario nous semble peu probable, du moins pour les prochaines années.

Fortes variations selon l'endroit

Le tableau 1 présente aussi les niveaux récents et prévus d'accessibilité. Habituellement, un ménage est admissible à un prêt hypothécaire si les versements hypothécaires mensuels et les autres coûts de logement ne dépassent pas 36 % de son revenu, ou si le total des coûts d'emprunt mensuels (y compris les autres formes d'emprunt, comme les cartes de crédit, les prêts étudiants, etc.) ne dépasse pas 42 % de son revenu mensuel. La SCHL estime aussi que l'accès à la propriété est compromis lorsque le total des coûts d'habitation dépasse 30 % du revenu mensuel du ménage.

Du point de vue des régions, c'est sur les marchés les plus coûteux que la hausse des taux d'intérêt aura la plus forte incidence sur l'accès à la propriété. Par exemple, cet accès semble hors de portée pour un ménage moyen de Vancouver, étant donné le niveau actuel des taux d'intérêt. Les versements hypothécaires pour un logement de prix moyen grugeraient pas moins de 60 % du revenu du ménage, ce qui est énorme et donne à penser que ces données ne prennent pas en compte tous les éléments. Toronto arrive à l'avant-dernier rang au chapitre de l'accessibilité : un logement



de prix moyen accaparerait plus de 30 % du revenu d'un ménage moyen. Ailleurs, les logements sont plus abordables.

Les estimations concernant l'ensemble du marché masquent les différences entre les divers segments. Dans tous les principaux marchés (même à Vancouver), les copropriétés restent abordables pour l'acheteur moyen. En fait, compte tenu des termes à taux variable actuellement offerts, les copropriétés n'ont jamais été aussi abordables depuis que ces données sont compilées (soit depuis les années 1990). En revanche, la part du revenu requise pour rembourser la dette sur une maison unifamiliale ordinaire est supérieure au seuil de 36 % dans tous les principaux marchés. Par exemple, à Toronto, même un ménage à deux revenus est tout juste admissible à un prêt hypothécaire visant l'achat d'une maison unifamiliale isolée, étant donné que les versements hypothécaires à eux seuls accaparent jusqu'à 42 % du revenu mensuel moyen. L'avantage des copropriétés au chapitre de l'accessibilité contribuera à résorber les stocks importants de nouveaux logements qui arriveront sur certains marchés, comme Toronto et Montréal, au cours des prochaines années.

Stabilisation en 2014, recul en 2015

En résumé, la hausse récente des taux d'intérêt provoquera vraisemblablement de fortes fluctuations des ventes de logements existants au cours des prochains mois. Les acheteurs dotés d'un prêt hypothécaire préétabli, dont le taux pouvait être garanti pendant une période pouvant atteindre 90 jours, se sont rués sur le marché afin de devancer les hausses des taux d'intérêt. La vigueur actuelle nuira à la demande future et sera probablement suivie d'une période marquée par de plus faibles ventes de logements, vers la fin

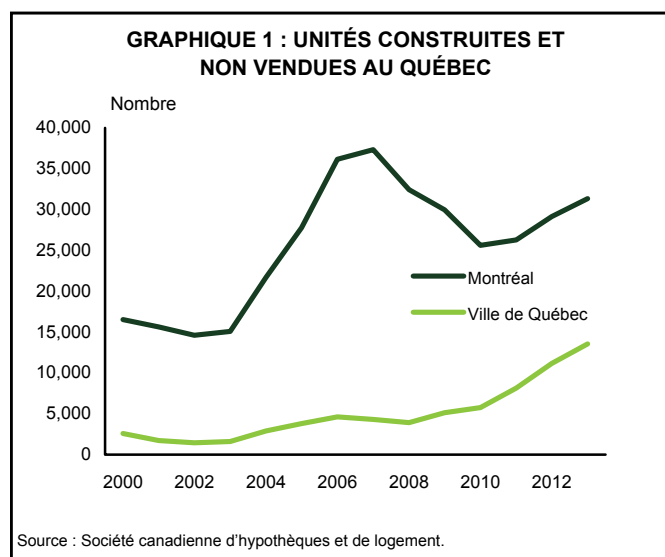
de l'automne et pendant l'hiver. L'an prochain, la plupart des marchés feront du surplace, en raison des forces contraires que représentent la création respectable d'emplois et l'érosion modérée de l'accessibilité; puis, une certaine détente de l'activité se manifesterà en 2015. Cela étant dit, l'état du marché du logement varie toujours beaucoup d'une région à l'autre. Dans les pages qui suivent, nous présentons un aperçu pour le Québec ainsi que les perspectives par province et pour chaque grand centre urbain.

*Derek Burleton, vice-président et
économiste en chef adjoint
416-982-2514*

*Diana Petramala,
économiste
416-982-6420*

QUÉBEC – SÉQUELLES DE LA SURCONSTRUCTION DE COPROPRIÉTÉS

- Cette année, le marché québécois de l'habitation a continué de subir une correction modérée, après une dizaine d'années de hausse des ventes et des prix. Les ventes de logements dans l'ensemble de la province ont reculé lors de deux des trois dernières années, et les prix moyens ont commencé à fléchir en 2013. Cette correction se manifeste surtout dans les deux marchés clés de Montréal et Québec, qui ont été particulièrement effervescents ces cinq à sept dernières années.
- La correction des ventes devrait prendre fin au cours des prochains mois. Nous prévoyons que les ventes de logements se stabiliseront à leurs niveaux actuels ces prochaines années, à la faveur du raffermissement de la conjoncture économique et de la baisse du taux de chômage. Par ailleurs, le logement dans au Québec demeure relativement abordable, en moyenne, comparativement aux autres grandes provinces, ce qui contribuera à atténuer l'incidence négative de la hausse des taux d'intérêt sur la demande. L'exception reste le marché plus coûteux de Montréal, où l'accessibilité devrait continuer de se détériorer davantage que dans les autres marchés québécois au cours des prochaines années.
- Par contre, une certaine pression à la baisse devrait continuer à s'exercer sur les prix en 2014 et 2015. Le nombre de logements à vendre dans la province a augmenté et le ratio inscriptions/vente (qui mesure l'équilibre entre l'offre et la demande) a atteint un creux record, tant à Québec qu'à Montréal.
- La pression à la hausse sur l'offre témoigne de la construction excessive pendant des années, en particulier sur le marché de la copropriété. Depuis 2005, il s'est



bâti quatre fois plus de copropriétés que de maisons unifamiliales à Montréal. La part des copropriétés dans le nombre total des mises en chantier à Montréal a été deux fois plus élevée qu'à Toronto. Pendant ce temps, le nombre d'unités construites et non vendues à Québec a atteint un sommet record.

- À Montréal, les stocks de logements neufs sont relativement peu élevés, mais les projets actuellement en cours risquent de causer un engorgement. L'activité dans la construction a fléchi par rapport à son sommet, mais il faudra du temps pour résorber l'offre excédentaire de propriétés sur le marché. Par conséquent, les prix des logements devraient continuer de subir des pressions modérées au cours des deux prochaines années, ce qui contribuera à réduire le caractère obstinément surévalué du marché.

Sommaire des perspectives de l'habitation Québec									
	Québec			Ville de Québec			Montréal		
	2013p	2014p	2015p	2013p	2014p	2015p	2013p	2014p	2015p
Ventes de logements existants (unités)	73566	74725	73463	6576	6640	6508	38001	39269	38830
Ventes de logements existants (taux de variation)	-5.0	1.6	-1.7	-8.5	1.0	-2.0	-5.3	3.3	-1.1
Prix moyens des logements existants (\$)	271121	269820	268968	268140	264282	263182	327976	329597	328528
Prix moyens des logements existants (taux de variation)	-0.3	-0.5	-0.3	3.4	-1.4	-0.4	0.2	0.5	-0.3
Ratio ventes/nouvelles inscriptions	45.8	42.4	39.8	49.5	43.2	39.6	47.0	42.1	39.0
Accessibilité (en pourcentage)	22.2	22.3	23.4	17.2	17.2	18.0	25.3	25.7	27.0
Ratio prix-revenu	4.8	4.6	4.5	3.7	3.5	3.4	5.4	5.3	5.1
Mises en chantier (en milliers)	36.6	29.0	31.0	4.3	5.5	5.7	14.5	16.0	16.5

P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013.
Sources : L'Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

VENTES DE LOGEMENTS EXISTANTS					VENTES DE LOGEMENTS EXISTANTS				
	unités					taux de variation			
	2012	2013p	2014p	2015p		2012	2013p	2014p	2015p
CANADA	454,572	463,097	479,084	473,197	CANADA	-1.1	1.9	3.5	-1.2
N. & L.	4,650	4,391	4,374	4,517	N. & L.	3.8	-5.6	-0.4	3.3
St. John's*	--	--	--	--	St. John's*	--	--	--	--
P.E.I.	1,613	1,490	1,486	1,508	P.E.I.	6.0	-7.6	-0.3	1.5
N.S.	10,436	9,425	9,770	9,928	N.S.	1.2	-9.7	3.7	1.6
Halifax	6,237	5,353	5,598	5,742	Halifax	1.9	-14.2	4.6	2.6
N.B.	6,399	6,357	6,461	6,494	N.B.	-3.0	-0.7	1.6	0.5
Saint John	1,609	1,602	1,605	1,615	Saint John	2.3	-0.4	0.1	0.6
Québec	77,426	73,566	74,725	73,463	Québec	0.3	-5.0	1.6	-1.7
Ville de Québec	7,186	6,576	6,640	6,508	Ville de Québec	-0.2	-8.5	1.0	-2.0
Montréal	40,114	38,001	39,269	38,830	Montréal	-0.6	-5.3	3.3	-1.1
Ontario	197,627	201,585	209,307	204,448	Ontario	-2.0	2.0	3.8	-2.3
Ottawa	14,497	14,273	15,021	14,417	Ottawa	-0.4	-1.5	5.2	-4.0
Toronto	88,156	91,108	93,918	91,235	Toronto	-3.9	3.3	3.1	-2.9
Hamilton	13,035	13,715	14,936	14,650	Hamilton	-6.4	5.2	8.9	-1.9
Manitoba	14,005	13,928	14,429	14,281	Manitoba	0.4	-0.5	3.6	-1.0
Winnipeg	12,093	12,227	12,730	12,539	Winnipeg	-1.7	1.1	4.1	-1.5
Sask.	13,952	13,467	13,494	13,322	Sask.	6.3	-3.5	0.2	-1.3
Regina	3,954	3,686	3,707	3,618	Regina	1.4	-6.8	0.6	-2.4
Saskatoon	5,464	5,453	5,231	5,038	Saskatoon	5.4	-0.2	-4.1	-3.7
Alberta	60,369	66,401	68,366	69,142	Alberta	12.3	10.0	3.0	1.1
Calgary	26,634	29,847	30,024	30,333	Calgary	18.6	12.1	0.6	1.0
Edmonton	17,642	19,737	20,559	20,595	Edmonton	4.0	11.9	4.2	0.2
B.C.	67,635	72,388	76,674	76,093	B.C.	-11.8	7.0	5.9	-0.8
Vancouver	25,445	28,385	28,847	28,369	Vancouver	-22.7	11.6	1.6	-1.7
Victoria	5,460	5,581	5,021	5,022	Victoria	-5.4	2.2	-10.0	0.0

P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013.

*Données insuffisantes

Source : L'Association canadienne de l'immeuble

P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013.

*Données insuffisantes

Source : L'Association canadienne de l'immeuble

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS EXISTANTS en dollars canadiens					PRIX MOYEN DES LOGEMENTS EXISTANTS taux de variation				
	2012	2013p	2014p	2015p		2012	2013p	2014p	2015p
CANADA	361,502	379,986	390,027	390,609	CANADA	0.3	5.1	2.6	0.1
N. & L.	269,212	286,345	288,061	285,761	N. & L.	7.6	6.4	0.6	-0.8
St. John's*	--	--	--	--	St. John's*	--	--	--	--
P.E.I.	152,708	157,056	154,914	153,620	P.E.I.	3.7	2.8	-1.4	-0.8
N.S.	218,221	217,894	222,911	225,586	N.S.	2.8	-0.1	2.3	1.2
Halifax	269,256	276,515	284,850	290,549	Halifax	3.6	2.7	3.0	2.0
N.B.	159,398	161,726	164,311	162,951	N.B.	0.2	1.5	1.6	-0.8
Saint John	166,633	172,831	174,248	172,802	Saint John	-1.9	3.7	0.8	-0.8
Québec	271,993	271,121	269,820	268,968	Québec	4.1	-0.3	-0.5	-0.3
Ville de Québec	259,309	268,140	264,282	263,182	Ville de Québec	5.0	3.4	-1.4	-0.4
Montréal	327,452	327,976	329,597	328,528	Montréal	4.1	0.2	0.5	-0.3
Ontario	381,299	400,231	409,324	409,045	Ontario	5.0	5.0	2.3	-0.1
Ottawa	350,985	355,325	352,081	350,435	Ottawa	2.3	1.2	-0.9	-0.5
Toronto	495,031	521,635	538,901	535,853	Toronto	6.8	5.4	3.3	-0.6
Hamilton	358,117	383,340	397,426	398,450	Hamilton	7.8	7.0	3.7	0.3
Manitoba	245,203	256,607	259,690	261,158	Manitoba	4.6	4.7	1.2	0.6
Winnipeg	253,995	264,998	267,899	269,914	Winnipeg	5.3	4.3	1.1	0.8
Sask.	274,041	287,036	291,595	293,342	Sask.	5.9	4.7	1.6	0.6
Regina	300,967	313,359	323,225	325,737	Regina	8.9	4.1	3.1	0.8
Saskatoon	316,598	332,202	337,370	339,482	Saskatoon	5.3	4.9	1.6	0.6
Alberta	361,970	381,737	394,975	402,156	Alberta	2.6	5.5	3.5	1.8
Calgary	410,799	437,237	452,904	461,117	Calgary	2.2	6.4	3.6	1.8
Edmonton	332,661	345,430	356,422	361,408	Edmonton	2.6	3.8	3.2	1.4
B.C.	512,936	532,620	542,609	541,185	B.C.	-7.9	3.8	1.9	-0.3
Vancouver	725,622	766,006	798,625	796,229	Vancouver	-6.1	5.6	4.3	-0.3
Victoria	481,985	481,934	490,864	485,700	Victoria	-2.9	0.0	1.9	-1.1
P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013.					P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013.				
*Données insuffisantes					*Données insuffisantes				
Source : L'Association canadienne de l'immeuble					Source : L'Association canadienne de l'immeuble				

MISES EN CHANTIER					MISES EN CHANTIER				
en milliers d'unités					taux de variation				
	2012	2013p	2014p	2015p		2012	2013p	2014p	2015p
CANADA	214.8	186.1	178.5	165.0	CANADA	10.8	-13.4	-4.1	-7.6
N. & L.	3.97	3.00	2.90	2.8	N. & L.	11.6	-24.4	-3.3	-3.4
St. John's*	2.2	1.6	1.7	1.8	St. John's*	12.0	-28.0	9.7	2.9
P.E.I.	0.94	0.80	0.75	0.6	P.E.I.	-2.8	-14.9	-6.3	-16.0
N.S.	4.5	3.9	3.8	3.7	N.S.	-2.7	-14.1	-2.6	-2.6
Halifax	2.8	2.7	2.5	2.3	Halifax	-6.8	-2.4	-7.0	-8.0
N.B.	3.3	2.9	3.8	3.7	N.B.	1.2	-10.9	31.0	-2.6
Saint John	0.4	0.2	0.3	0.4	Saint John	-1.7	-44.2	51.4	33.3
Québec	47.1	36.6	29.0	31.0	Québec	-2.3	-22.2	-20.8	6.9
Ville de Québec	6.4	4.3	5.5	5.7	Ville de Québec	17.8	-33.6	29.1	3.6
Montréal	20.6	14.5	16.0	16.5	Montréal	-9.4	-29.7	10.6	3.1
Ontario	77.0	59.6	57.0	52.0	Ontario	13.7	-22.6	-4.4	-8.8
Ottawa	6.0	6.0	5.5	5.1	Ottawa	4.0	-1.2	-7.6	-7.3
Toronto	48.1	31.9	27.0	25.0	Toronto	21.0	-33.7	-15.3	-7.4
Hamilton	3.0	3.4	2.7	2.9	Hamilton	20.6	14.1	-20.3	7.4
Manitoba	7.4	7.5	6.1	5.9	Manitoba	24.7	1.4	-18.7	-3.3
Winnipeg	4.1	4.6	3.5	3.1	Winnipeg	22.0	13.1	-23.9	-11.4
Sask.	10.0	7.8	6.0	5.2	Sask.	40.6	-22.2	-23.1	-13.3
Regina	3.1	3.0	2.0	1.7	Regina	82.6	-2.0	-34.0	-15.0
Saskatoon	3.8	2.3	1.5	2.5	Saskatoon	25.4	-39.7	-33.7	66.7
Alberta	33.3	38.0	48.0	37.0	Alberta	30.7	13.9	26.3	-22.9
Calgary	12.8	11.2	17.0	13.0	Calgary	38.2	-13.1	52.4	-23.5
Edmonton	12.8	16.9	14.0	15.5	Edmonton	37.6	31.8	-17.2	10.7
B.C.	27.5	25.9	22.0	23.0	B.C.	4.6	-5.9	-15.1	4.5
Vancouver	19.0	18.6	16.0	17.5	Vancouver	6.5	-2.4	-13.8	9.4
Victoria	1.7	1.2	1.1	1.2	Victoria	3.5	-30.6	-6.8	9.1

P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

P : Prévisions des Services économiques TD, en date d'octobre 2013.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le présent rapport est fourni par les Services économiques TD. Il est produit à des fins informatives et éducatives seulement à la date de rédaction, et peut ne pas convenir à d'autres fins. Les points de vue et les opinions qui y sont exprimés peuvent changer en tout temps selon les conditions du marché ou autres, et les prévisions peuvent ne pas se réaliser. Ce rapport ne doit pas servir de source de conseils ou de recommandations de placement, ne constitue pas une sollicitation d'achat ou de vente de titres, et ne doit pas être considéré comme une source de conseils juridiques, fiscaux ou de placement précis. Il ne vise pas à communiquer des renseignements importants sur les affaires du Groupe Banque TD, et les membres des Services économiques TD ne sont pas des porte-parole du Groupe Banque TD en ce qui concerne les affaires de celui-ci. L'information contenue dans ce rapport provient de sources jugées fiables, mais son exactitude et son exhaustivité ne sont pas garanties. De plus, ce rapport contient des analyses et des opinions portant sur l'économie, notamment au sujet du rendement économique et financier à venir. Par ailleurs, ces analyses et opinions reposent sur certaines hypothèses et d'autres facteurs, et sont sujettes à des risques et à des incertitudes intrinsèques. Les résultats réels pourraient être très différents. La Banque Toronto-Dominion ainsi que ses sociétés affiliées et entités apparentées qui constituent le Groupe Banque TD ne peuvent être tenues responsables des erreurs ou omissions que pourraient contenir l'information, les analyses ou les opinions comprises dans ce rapport, ni des pertes ou dommages subis.