

Overview of MAC's Surveys

Aperçu des enquêtes du CAM

PIERRE A. LANCIAULT

National Manager, Survey Design and Data Collection

Gestionnaire national, Plans d'enquête et collecte de données



Housing market intelligence you can count on



Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

MAC's Surveys in a Nutshell - I

Les enquêtes du CAM en bref - I

Current Surveys / Enquêtes actuelles

- ▶ **Starts & Completions Survey (SCS)**
 - ▶ Relevé des mises en chantier et des achèvements (RMCA)
- ▶ **Market Absorption Survey (MAS)**
 - ▶ Relevé des logements écoulés sur le marché (RLEM)
- ▶ **Purpose Built Rental Market Survey (RMS)**
 - ▶ Enquête sur les logements locatifs (ELL) visant les logements construits expressément pour le marché locatif
- ▶ **Secondary Rental Market Surveys: 3 Components**
 - ▶ Enquêtes sur le marché locatif secondaire (3 volets)

MAC's Surveys in a Nutshell - 2

Les enquêtes du CAM en bref - 2



Current Surveys / Enquêtes actuelles

- ▶ **Condominium Owners Survey (COS)**
 - ▶ Enquête auprès des copropriétaires (EAC)
- ▶ **Senior's Housing Survey (SHS)**
 - ▶ Enquête sur les résidences pour personnes âgées (ERPA)

New Construction Surveys - I

Enquêtes réalisées sur le marché du neuf - I



General Description: SCS-MAS / Description générale : RMCA-RLEM

- ▶ **Objective: Monitor activities associated with new residential constructions**
 - ▶ Objectif : faire un suivi des activités sur le marché résidentiel du neuf
- ▶ **Three steps: start (“foundation”), completion (“finished construction”) and absorption (“sale”... when possible)**
 - ▶ Trois étapes : mise en chantier (fondation), achèvement (fin de la construction) et écoulement (vente, si possible)
- ▶ **Categorization by housing type (e.g. single) and by intended market (e.g. rental)**
 - ▶ Catégorisation par type de logement (p. ex., maison individuelle) et par marché visé (p. ex., marché locatif)
- ▶ **Enumeration in person (on site) or through contacts**
 - ▶ Dénombrement en personne (sur place) ou en passant par des contacts



General Description: SCS-MAS / Description générale : RMCA-RLEM

- ▶ **This is a census, not a survey (no sampling... except in rural areas).**
 - ▶ Il s'agit d'un recensement, pas d'une enquête (pas d'échantillonnage, sauf dans les régions rurales).
- ▶ **Certain aspects are not covered: conversions (e.g. condominiums), multi-purpose buildings, etc.**
 - ▶ Certains aspects ne sont pas couverts : conversions (p. ex., en copropriété), immeubles à vocations multiples, etc.



Geographic Coverage / Couverture géographique

- ▶ **All centres with 50,000+ inhabitants: census metropolitan areas (CMAs) and census agglomerations (CAs)**
 - ▶ Tous les centres d'au moins 50 000 habitants : régions métropolitaines de recensement (RMR) et agglomérations de recensement (AR).
- ▶ **Vast majority of centres with 10,000 to 49,999 inhabitants**
 - ▶ La vaste majorité des centres de 10 000 à 49 999 habitants
- ▶ **Reserves are not covered (BC and Prairies are exceptions).**
 - ▶ Les réserves ne sont pas couvertes (sauf en C.-B. et dans les Prairies).
- ▶ **All the rest... rural areas (sampling in five strata for a province overall statistic)**
 - ▶ Toutes les autres régions sont considérées comme des régions rurales (échantillonnage en cinq strates pour obtenir une statistique provinciale).

Coverage Frequency / Fréquence

- ▶ **50,000+ centres (and exceptions): monthly**
 - ▶ Centres d'au moins 50 000 habitants (et les exceptions) : enquête mensuelle
- ▶ **10,000 - 49,999 centres and rural areas: quarterly**
 - ▶ Centres de 10 000 à 49 999 habitants et régions rurales : enquête trimestrielle



Data Collected (examples) / Données recueillies (exemples)

- ▶ **Housing starts / completions / absorptions... by type and tenure**
 - ▶ Logements mis en chantier / achevés / écoulés... par type de logement et par mode d'occupation
- ▶ **Under construction / completed & not absorbed... by type and tenure**
 - ▶ Logements en construction / achevés et non écoulés... par type de logement et par mode d'occupation
- ▶ **Price at absorption for singles and semis**
 - ▶ Prix à l'écoulement pour les maisons individuelles et les semi-détachés
- ▶ **Square footage, number of bedrooms, number of floors (structure), etc.**
 - ▶ Superficie (pi² ou m²), nombres de chambres à coucher, nombre d'étages (immeuble), etc.

Derived variables (examples) / Variables calculées (exemples)

- ▶ **Supply = under construction + completed & not absorbed**
 - ▶ Offre = unités en construction + unités achevées et non écoulées
- ▶ **Months of supply = supply / moving avg. (absorptions), caution when doing this for multi-units**
 - ▶ **Durée de l'offre (en mois) = offre ÷ moyenne mobile (des logements écoulés).**
Faire attention dans le cas des logements collectifs.

Purpose Built Rental Market Survey - I

Enquête sur les logements locatifs - I



General description - RMS / Description générale - ELL

- ▶ **Objective: Monitor the state of the rental market in Canada once a year (October)**
 - ▶ **Objectif : surveiller l'état du marché locatif au Canada une fois par année (en octobre)**
- ▶ **Statistics sought: vacancy rates, availability rates and rents (also some data on the universe)**
 - ▶ **Statistiques recherchées : taux d'inoccupation, taux de disponibilité et loyers (et certaines données sur l'univers d'enquête)**
- ▶ **RMS covers all private structures (apartments and row / town houses) with three or more unit.**
 - ▶ **L'ELL couvre tous les immeubles résidentiels privés (d'appartements et de maisons en rangée) comptant au moins 3 unités.**

Purpose Built Rental Market Survey - 2

Enquête sur les logements locatifs - 2



General description - RMS / Description générale - ELL

- ▶ **Characterization by bedroom type and by structure size (e.g. 50 units +)**
 - ▶ **Catégorisation selon le nombre de chambres et la taille de l'immeuble (p. ex., 50 unités et plus)**
- ▶ **Universe comprises more than 180,000 structures.**
 - ▶ **L'univers compte plus de 180 000 immeubles.**
- ▶ **Around 40% of structures (70% of units) are included in the sample every October.**
 - ▶ **Environ 40 % des immeubles (70 % des logements) sont inclus dans l'enquête d'octobre chaque année.**

Purpose Built Rental Market Survey - 3

Enquête sur les logements locatifs - 3



Geographic Coverage and Sampling / Couverture géographique et échantillonnage

- ▶ **RMS covers all centres 10,000+ (with some exceptions).**
 - ▶ L'ELL couvre tous les centres d'au moins 10 000 habitants (à quelques exceptions près).
- ▶ **Centres 10,000 - 49,999 are 100% sampled (except in Quebec).**
 - ▶ Les centres de 10 000 à 49 999 habitants sont échantillonnés à 100% (sauf au Québec).
- ▶ **Centres 50,000+ are sampled based on a stratification by geography and structure size (number of units).**
 - ▶ Pour les centres d'au moins 50 000 habitants, l'échantillonnage se fait par stratification en fonction de la couverture géographique et de la taille de l'immeuble (nombre de logements).



Geographic Coverage and Sampling / Couverture géographique et échantillonnage

- ▶ **All structures with more than 30 units are 100% sampled.**
 - ▶ Les immeubles comptant au moins 30 logements sont tous inclus.
- ▶ **The basic geographic unit is the census tract.**
 - ▶ L'unité géographique de base est le secteur de recensement.
- ▶ **CMHC has defined “rental zones” based on these census tracts (for results dissemination).**
 - ▶ La SCHL a établi des « zones de location » en fonction de ces secteurs de recensement (pour la diffusion des résultats).

3 Secondary Rental Market Surveys - I

3 enquêtes sur le marché locatif secondaire - I



Condo Apartment Vacancy Survey (CVS) / Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (ETIAC)

- ▶ **A census of all apartment condos (Montreal is an exception where a sample of structures is surveyed)**
- ▶ Recensement de tous les appartements en copropriété (sauf à Montréal, où l'on applique une méthode d'échantillonnage)
- ▶ **Conducted in August-September in:**
- ▶ L'enquête est effectuée en août et septembre à :
 - ▶ **Montréal, Québec, Toronto, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver & Victoria**
 - ▶ **2015 ⇒ Gatineau, Kelowna, Hamilton, London & Kitchener**
 - ▶ **2016 ⇒ Halifax**

3 Secondary Rental Market Surveys - 2

3 enquêtes sur le marché locatif secondaire - 2



Condo Apartment Vacancy Survey (CVS) / Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (ETIAC)

- ▶ **Key information collected: vacancy rates, rental rates (i.e. % of condos normally rented vs. owned) and condo universe**
 - ▶ Données clés recueillies : taux d'inoccupation, taux de locataires (c.-à-d. la proportion de copropriétés qui sont habituellement offertes en location) et univers des copropriétés.
- ▶ **Data collected at the structure level from property managers, condo boards, etc.**
 - ▶ Données recueillies pour chaque immeuble auprès des gestionnaires immobiliers, des conseils d'administration des copropriétaires, etc.
- ▶ **Because we have the statistical vehicle... one question on foreign investors**
 - ▶ Parce que nous avons le véhicule statistique... une question sur les investisseurs étrangers

3 Secondary Rental Market Surveys - 3

3 enquêtes sur le marché locatif secondaire - 3



Condo Rent Survey (CRS) / Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (ELAC)

- ▶ **A telephone survey of condominium residents who are renting out their unit(s).**
 - ▶ Il s'agit d'une enquête téléphonique menée auprès des locataires des appartements en copropriété.
- ▶ **Conducted in August-September in:**
 - ▶ Elle est effectuée en août et septembre à :
 - ▶ **Montréal, Québec, Toronto, Ottawa, Winnipeg, Edmonton, Calgary, Vancouver & Victoria**
- ▶ **The goal is to provide estimates of average rents for condo apartments.**
 - ▶ Le but de cette enquête est de fournir des données estimatives sur les loyers moyens des appartements en copropriété.

3 Secondary Rental Market Surveys - 4

3 enquêtes sur le marché locatif secondaire - 4



Condo Rent Survey (CRS) / Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (ELAC)

- ▶ **Some information are collected on dwelling and household characteristics.**
 - ▶ L'enquête permet de recueillir certaines données sur les caractéristiques des logements et des ménages.
- ▶ **Conducted by an external consultant (CATI system)**
 - ▶ L'enquête est menée par un consultant externe à l'aide d'un système d'interviews téléphoniques assistées par ordinateur (système d'ITAO).

OUT OF SCOPE - HORS CONTEXTE

3 Secondary Rental Market Surveys - 5

3 enquêtes sur le marché locatif secondaire - 5



Household Rent Survey (HRS) / Enquête auprès des ménages sur les loyers (EML)

- ▶ **A random telephone survey of household residents within certain centres. Data are collected from only those who are renting.**
- ▶ Il s'agit d'une enquête téléphonique menée auprès de ménages occupants sélectionnés au hasard dans certains centres. Les données sont recueillies seulement auprès des ménages locataires.
- ▶ **Conducted in August-September in:**
 - ▶ L'enquête est réalisée en août et septembre à :
 - ▶ **Toronto, Montréal, Vancouver, Calgary, Edmonton, Ottawa, Québec, Halifax, Abbotsford, St. John's, Kelowna, Victoria, Saskatoon, Regina & Barrie**
 - ▶ **2015 ⇒ St. Catharines, Hamilton & Windsor**

3 Secondary Rental Market Surveys - 6

3 enquêtes sur le marché locatif secondaire - 6



Household Rent Survey (HRS) / Enquête auprès des ménages sur les loyers (EML)

- ▶ **The goal of this survey is to provide estimates of average rents, rental rates and the size of the secondary rental market.**
- ▶ Le but de cette enquête est de fournir des données estimatives sur les loyers moyens, le taux de locataires et la taille du marché locatif secondaire.
- ▶ **Conducted by an external consultant (CATI system)**
- ▶ L'enquête est menée par un consultant externe à l'aide d'un système d'ITAO.

OUT OF SCOPE - HORS CONTEXTE



Condominium Owners Survey (COS) / Enquête auprès des copropriétaires (EAC)

- ▶ **A random telephone survey of households owning one or 2+ condominium units (two profiles)**
 - ▶ Il s'agit d'une enquête téléphonique effectuée auprès de deux profils de ménages copropriétaires : ceux qui possèdent un seul logement en copropriété (et qui y habitent) et ceux qui en possèdent un (sans y habiter) ou deux et plus.
- ▶ **Conducted in August-September in:**
 - ▶ Elle est effectuée en août et septembre à :
 - ▶ **Toronto & Vancouver**

OUT OF SCOPE - HORS CONTEXTE



Condominium Owners Survey (COS) / Enquête auprès des copropriétaires (EAC)

- ▶ **To assess the prevalence and the risk associated with condo investments by individuals (mortgages, rent levels, loan-to-value or LTV ratio, motivations, number of secondary units, etc.)**
- ▶ **Le but est d'évaluer la proportion d'investisseurs sur le marché de la copropriété et le risque associé aux particuliers qui font ce type d'investissement (emprunts hypothécaires, montant des loyers, rapport prêt-valeur, motivations, nombre d'unités secondaires, etc.)**
- ▶ **Conducted by an external consultant (CATI system)**
- ▶ **L'enquête est menée par un consultant externe à l'aide d'un système d'ITAO.**



Senior's Housing Survey (SHS) / Enquête sur les résidences pour personnes âgées (ERPA)

- ▶ **The SHS targets private or non-profit residences**
 - ▶ **A majority of residents are 65+ year old**
 - ▶ **Residences must provide on-site meal plan.**
 - ▶ **No heavy care facilities.**
 - ▶ **Residences must have at least 5-10 units and be opened for at least one year.**
- ▶ **L'ERPA porte sur les résidences d'initiative privée et celles sans but lucratif.**
 - ▶ **La majorité des occupants de ces résidences ont au moins 65 ans.**
 - ▶ **Les résidences doivent offrir un service de repas sur place.**
 - ▶ **L'ERPA exclut les établissements de soins assidus.**
 - ▶ **Les résidences doivent compter au moins 5-10 unités et être ouvertes depuis au moins un an.**



Senior's Housing Survey (SHS) / Enquête sur les résidences pour personnes âgées (ERPA)

- ▶ **The SHS is a census since February 2010 (nation-wide)**
 - ▶ L'ERPA est un recensement national depuis février 2010.
- ▶ **Survey data is obtained through telephone, fax and e-mail interviews with owners, managers and residence administrators.**
 - ▶ Les données sont obtenues par téléphone, télécopieur et courriel auprès des propriétaires, des gestionnaires et des administrateurs des résidences.
- ▶ **The SHS collects rents, vacancy rates by unit type, amenities, utilities, date opened, renovations, etc.**
 - ▶ L'ERPA recueille des données sur les loyers et les taux d'inoccupation par type d'unité, les commodités, les services publics, la date d'ouverture, les rénovations effectuées, etc.



Data accessibility / Accessibilité des données

- ▶ **MAC produces and disseminates several analytical / statistical reports on our website: Housing Now, Rental Market Reports, Housing Information Monthly, etc.**
 - ▶ Le CAM produit plusieurs rapports analytiques et statistiques et les diffuse gratuitement sur le site Web de la SCHL : Actualités habitation, rapports sur le marché locatif, bulletins mensuels d'information sur le logement, etc.
- ▶ **CMHC's Housing Market Information Portal**
 - ▶ Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL
- ▶ **CMHC's time series**
 - ▶ Séries de données chronologiques de la SCHL
- ▶ **Ad hoc request through SAS and other tools**
 - ▶ Demandes spéciales au moyen du programme SAS et d'autres outils



MAC's Data Release Guidelines / Directives sur la diffusion des données du CAM

- ▶ **Access to individual records is limited to MAC Surveys (some exceptions).**
 - ▶ Seuls les employés du groupe des enquêtes ont accès aux données individuelles du registre (certaines exceptions).
- ▶ **Special tools have been / will be developed to provide aggregated data at different geographic levels.**
 - ▶ Des outils spéciaux ont été et seront mis au point afin de fournir des données agrégées pour les différents niveaux géographiques.
- ▶ **Confidentiality and data quality / reliability are the main two concerns for MAC.**
 - ▶ La confidentialité de même que la qualité / fiabilité des données sont les deux principales préoccupations du CAM.

Questions & Answers

Période de questions

