

# 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 (pi<sup>2</sup> ou m<sup>2</sup>), 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**



### **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

