Rapport sur le marché hôtelier canadien

Retour sur 2023 et aperçu de 2024

AVISON YOUNG

Sommaire de performance des hôtels

En 2023 le secteur hôtelier canadien a réussi une forte reprise, démontrant une confiance remarquable en dépassant les niveaux prépandémiques pour des indicateurs de performance comme le tarif quotidien moyen (ADR), le revenu par chambre disponible (RevPAR) et l'occupation. Dans tous les grands marchés du Canada, il y a eu une bonne croissance à un chiffre (voire deux) de l'occupation en une année, accompagnée d'augmentations progressives de l'ADR et une croissance importante du RevPAR. Les hôtels ont fait preuve d'agilité pour ajuster leur ADR quotidiennement, se positionnant pour réagir efficacement aux pics de demande et aux pressions inflationnaires. Par conséquent, l'industrie a enregistré des retombées financières positives entraînées par des augmentations continues de l'ADR, alimentées par une remontée du tourisme de loisirs et la demande de petits groupes locaux dans plusieurs grands marchés canadiens. Les segments haut de gamme, très haut de gamme et de prestige ont enregistré une remarquable résurgence de leur occupation, chacune ayant une croissance dans les deux chiffres sur une année. Globalement, la croissance positive en une année dans tous les indicateurs de performance indique une trajectoire positive pour l'industrie hôtelière canadienne.

Résultats des indicateurs des hôtels canadiens – fin d'année 2023 ($CAD)

Marchés

Ville	Occupation (%)	Croiss. ann. (%)	ADR ($)	Croiss. ann. (%)	RevPAR ($)	Croiss. ann. (%)
Vancouver	79%	8%	266,59	13.8%	209,34	23%
Calgary	64%	10%	169,02	11.1%	108,43	22%
Edmonton	57%	9%	137,91	7.6%	78,17	18%
Ottawa	67%	11%	196,99	10.3%	132,92	22%
Toronto	74%	10%	248,57	12.4%	184,25	23%
Montréal	70%	12%	224,55	9.4%	156,39	23%

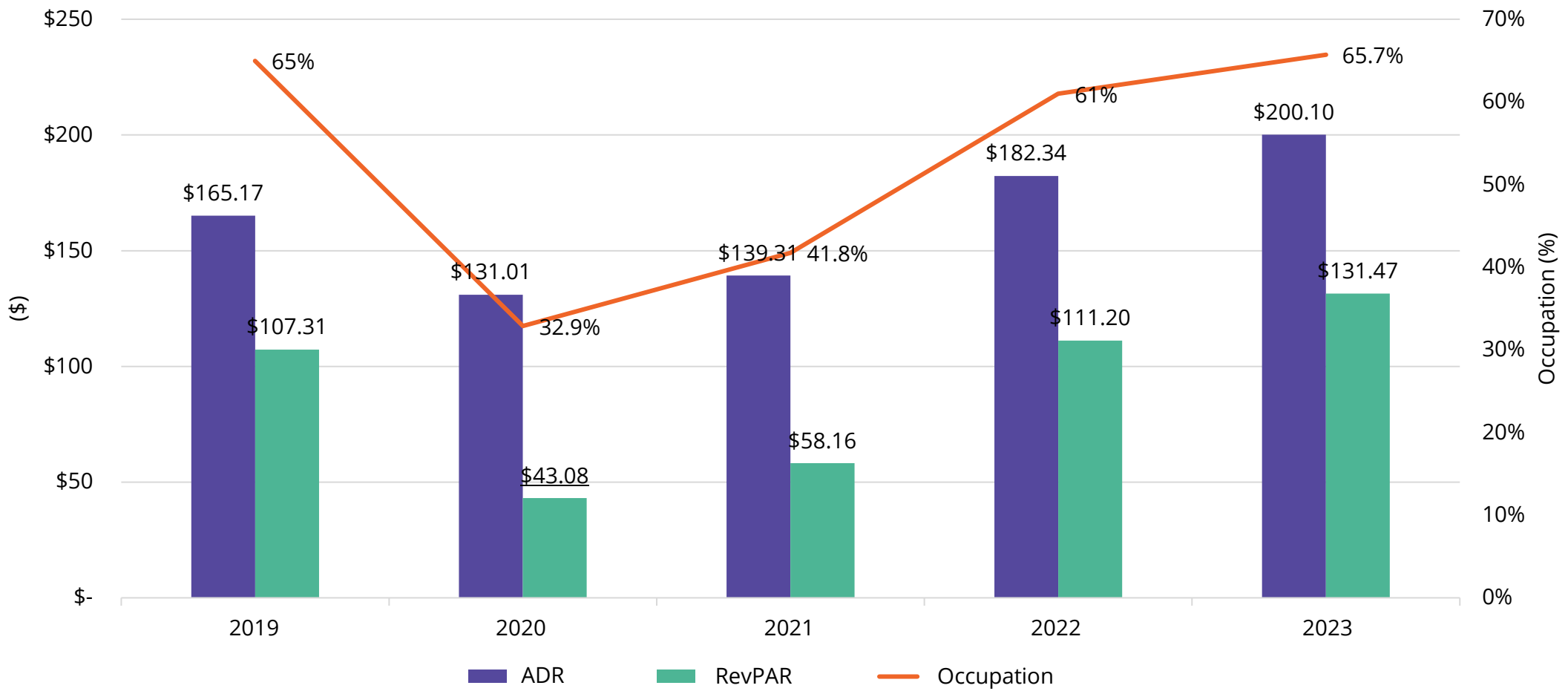
Catégories

Catégories	Occupation (%)	Croiss. ann. (%)	ADR ($)	Croiss. ann. (%)	RevPAR ($)	Croiss. ann. (%)
Prestige	65 %	11 %	389,94	5 %	252,90	17 %
Très haut de gamme	68 %	11 %	251,72	10 %	172,06	22 %
Haut de gamme	68 %	10 %	189,45	10 %	129,48	21 %
Haut milieu de gamme	68 %	5 %	162,19	10 %	111,06	16 %
Milieu de gamme	63 %	6 %	142,95	7 %	89,56	14 %
Économique	55 %	2 %	126,08	8 %	69,71	11 %

Source : CoStar

© 2024 Avison Young. L'information contenue dans ce rapport a été obtenue de sources que nous considérons fiables et, bien que ces informations nous semblent exactes, elles n'ont pas été vérifiées.

L'occupation, de l'ADR et du RevPAR au Canada - fin d'année



Source : CoStar

© 2024 Avison Young. L'information contenue dans ce rapport a été obtenue de sources que nous considérons fiables et, bien que ces informations nous semblent exactes, elles n'ont pas été vérifiées.

Transactions importantes

Nom de la transaction	Ville	Date de trans,	Prix ($)*	Nombre de chambres	Prix par chambre*
The Rimrock Resort Hotel	Banff, AB	Juin 2023	170 000 000,00	333	510 510,51 $
The Hazelton Hotel	Toronto, ON	Juin 2023	105 000 000,00	77	1 363 636,36 $
Hôtel Marriott d'Ottawa	Ottawa, ON	Juillet 2023	86 500 000,00	489	176 891,62 $
GEC Granville/Hotel Residence (anc. Best Western Plus c-v)	Vancouver, BC	Nov. 2023	70 000 000,00	143	489 510,49 $
Hôtel Intercontinental Montréal	Montréal, QC	Fév. 2023	47 000 000,00	357	131 652,66 $
Holiday Inn Express & Suites Toronto – Markham	Markham, ON	Déc. 2023	38 800 000,00	117	331 623,93 $
SpringHill Suites Vieux-Montréal	Montréal, QC	Nov. 2023	35 297 500,00	124	284 657,26 $
Le St-Martin Montréal Hôtel particulier	Laval, QC	Oct. 2023	28 000 000,00	116	241 379,31 $
Best Western Premier Toronto Airport Carlingview Hotel	Etobicoke, ON	Juin 2023	26 200 000,00	118	222 033,90 $
MTN House by Basecamp	Canmore, AB	Janv. 2023	24 000 000,00	99	242 424,24 $
Travelodge by Wyndham Edmonton South	Edmonton, AB	Août 2023	22 000 000,00	219	100 456,62 $

**Arrondi*

© 2024 Avison Young. L'information contenue dans ce rapport a été obtenue de sources que nous considérons fiables et, bien que ces informations nous semblent exactes, elles n'ont pas été vérifiées.

Tout au long de 2023, les grand marchés canadiens (y compris Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal) affichaient un total de plus de 780 M$ de transactions hôtelières, soit une augmentation de 38 % par rapport à l'année précédente et de 17 % par rapport au niveau prépandémique de 2019. Malgré les défis économiques, y compris la crise sanitaire de la COVID-19, le marché hôtelier a affiché une résilience remarquable, avec 49 transactions, ce qui correspond au nombre de transactions enregistrée en 2022.

Cette résurgence du volume de transactions hôtelières reflète la demande accrue pour cette catégorie d'actif. Elle survient malgré les pressions économiques, notamment un marché du financement de dette difficile et les effets résiduels de la pandémie. Malgré ces difficultés, les hôtels ont continué de bien performer.

Cette tendance positive souligne l'attrait et la résilience durables du marché hôtelier canadien, préparant celui-ci pour une croissance continue dans les années à venir.

Aperçu 2024

Au cours de la dernière année, le marché immobilier commercial a poursuivi sa remontée postpandémique, mettant en lumière la résilience et l'efficacité renforcée des hôtels. Malgré les pressions économiques et la menace de récession, ceux-ci se sont montrés aptes à naviguer au fil des incertitudes et à en ressortir avec brio. Pour le moment, si l'avenir à long terme semble prometteur, d'autres difficultés peuvent surgir avec les voyageurs (personnes et entreprises) qui cherchent à réduire leurs dépenses en raison de l'incertitude économique.

Si une croissance est prévue en 2024, elle pourrait ne pas être aussi forte que l'année dernière, avec un marché qui devrait connaître des conditions plus normales. Le nouvel apport limité qui s'en vient à court terme et l'intérêt soutenu dans ce secteur servira de protection pour la valeur des immeubles. Les volumes de transaction devraient s'accroître comparativement à 2023, entraînés par l'amélioration des liquidités et les prêteurs qui reviennent dans le secteur en raison de sa forte performance financière. En outre, les investisseurs qui recherchent des actifs qui atteignent leurs attentes de rendements plus élevées que pour d'autres investissements immobiliers plus traditionnels ont vu que les hôtels ont fait preuve de résilience après la pandémie. Cependant, les propriétaires d'hôtels qui font face à des exigences de refinancement devraient faire face à des taux d'intérêt plus élevés, ce qui pourrait occasionner de l'activité du côté des transactions, sans toutefois que ce soit avec des réductions importantes en raison du nombre limité d'occasion d'investir et de la demande accrue pour cette catégorie d'actif. La rareté d'actifs disponibles pour la vente stimulera davantage l'activité de développement malgré les coûts de construction élevés et les défis encore présents vis-à-vis la chaîne d'approvisionnement. Nonobstant ces obstacles, plusieurs marchés montrent un fort potentiel de croissance des revenus, ce qui fait augmenter la faisabilité hôtelière.

Pour plus d'informations et d'informations sur le marché, visitez **avisonyoung.com**

Curtis Gallagher
Associé
Directeur canadien de l'hébergement
+1 416.673.4018
curtis.gallagher@avisonyoung.com

Graeme White
Conseiller
L'hébergement de l'est du Canada
+1 647.598.2318
graeme.white@avisonyoung.com

Haig Basmadjian
Conseiller principal
L'hébergement de l'ouest du Canada
+1 403.232.4316
haig.basmadjian@avisonyoung.com

Bijan Lalji
Conseiller
L'hébergement de l'ouest du Canada
+1 604.757.1115
bijan.lalji@avisonyoung.com

Bobby Singh
Conseiller
L'hébergement de l'est du Canada
+1 905.283.2326
bobby.singh@avisonyoung.com

© 2024 Avison Young. Avison Young. L'information contenue dans ce rapport a été obtenue de sources que nous considérons fiables et, bien que ces informations nous semblent exactes, elles n'ont pas été vérifiées.

AVISON YOUNG