



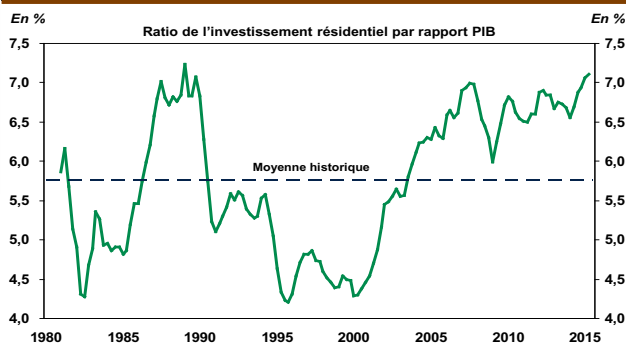
L'investissement résidentiel occupe une place importante de l'économie

Le marché de l'habitation canadien a conservé un rythme de croissance très rapide au cours des dernières années avec une progression nettement plus élevée que les autres composantes de l'économie. Ainsi, le ratio de l'investissement résidentiel par rapport au PIB nominal s'est accru de façon importante depuis le début des années 2000. À 7,1 % au deuxième trimestre de 2015, le ratio se situait près de son sommet historique et largement au-dessus de sa moyenne. La construction neuve explique en partie l'augmentation du ratio au cours des dernières années. Par contre, ce sont surtout les dépenses de rénovation ainsi que les coûts de transfert associés aux transactions de propriétés existantes qui sont à l'origine de l'accroissement. La forte hausse des prix de l'immobilier n'est évidemment pas étrangère à cette situation. Ainsi, le même ratio de l'investissement résidentiel par rapport au PIB, mais exprimé en dollars constants afin d'exclure l'effet de la variation des prix relatifs, est beaucoup plus stable dans le temps.

Comme le mentionnait un sous-gouverneur de la Banque du Canada (Lawrence Schembri) la semaine dernière, le Canada n'est pas le seul pays industrialisé à connaître une importante progression de son marché de l'habitation. Cet essor s'explique notamment par une croissance de la population, en particulier les premiers acheteurs âgés de 25 à 34 ans, par une urbanisation plus importante et par une amélioration des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, libéralisation et innovation financières). Le fait de partager l'honneur d'un marché de l'habitation en effervescence avec d'autres nations ne met toutefois pas pour autant le Canada à l'abri d'une éventuelle correction.

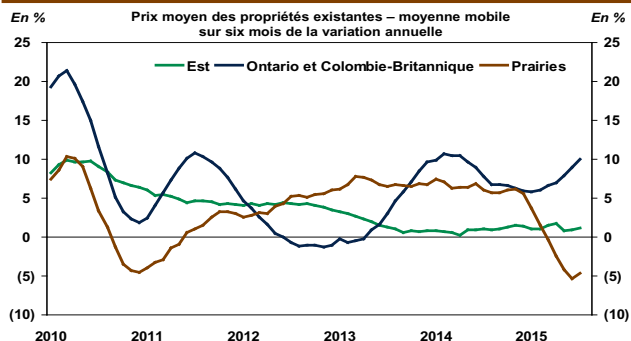
Implications : La hausse du ratio de l'investissement résidentiel par rapport au PIB illustre bien l'importance très grande qu'a prise le marché de l'habitation dans l'économie canadienne et, par conséquent, la sensibilité de celle-ci à une éventuelle correction. Cela dit, les mesures restrictives sur le crédit hypothécaire introduites graduellement par le gouvernement canadien semblent porter des fruits, alors que le marché immobilier a ralenti significativement au Québec et dans l'Atlantique. Le marché est aussi en baisse

L'importance relative de l'investissement résidentiel est très élevée



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Un ralentissement du marché de l'habitation est déjà perceptible dans plusieurs régions



Sources : Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

dans les Prairies en raison des difficultés du secteur de l'énergie qui affectent la demande. Bref, seuls l'Ontario et la Colombie-Britannique continuent de progresser de façon importante. Pour l'instant, le scénario d'un ralentissement graduel demeure le plus probable pour ces régions alors que les facteurs ayant stimulé la demande devraient s'estomper.

Benoit P. Durocher
Économiste principal

François Dupuis

Vice-président et économiste en chef

Mathieu D'Anjou

Économiste principal

Benoit P. Durocher

Économiste principal

Francis Généreux

Économiste principal

Jimmy Jean

Économiste principal

Hendrix Vachon

Économiste senior

514-281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 2336
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com