

CANADA

La nouvelle taxe a fortement affecté le marché immobilier de Vancouver en août

Le gouvernement de la Colombie-Britannique a introduit le 2 août dernier une nouvelle taxe de 15 % sur les achats de propriétés effectués par des étrangers dans la région de Vancouver. Le but étant de freiner la vive progression du marché de l'habitation de la région, qui fait notamment face à une demande gonflée par les investisseurs étrangers.

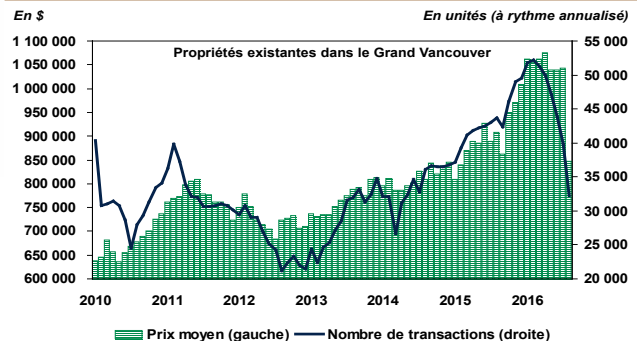
Le moins que l'on puisse dire est que cette mesure semble pour l'instant très efficace. Les ventes de propriétés existantes ont diminué de 18,8 % en août dans la région du Grand Vancouver. Il s'agit de la plus forte diminution mensuelle depuis février 2010. Le prix moyen dans le Grand Vancouver a aussi diminué de 18,8 % en août, ce qui constitue de loin la pire baisse mensuelle depuis le début de ces données statistiques en 1988.

Ces importantes corrections s'ajoutent au ralentissement graduel déjà observé au sein du marché du Grand Vancouver depuis le printemps dernier. Le prix moyen des propriétés existantes est ainsi redescendu en août sous la barre des 1 M\$, soit à 846 244 \$. Le Grand Vancouver perd par conséquent le premier rang au chapitre des prix des propriétés au Canada au profit de la région de York en Ontario, qui affiche un prix moyen de 943 499 \$.

Avec cette nouvelle taxe, certains craignent que les investisseurs étrangers délaissent la région du Grand Vancouver en se tournant davantage vers Toronto et Montréal, ce qui pourrait gonfler la demande et les prix dans ces marchés. Or, les résultats du mois d'août sont plutôt rassurants à cet égard. Les ventes ont certes augmenté de 2,1 % dans le Grand Toronto en août, mais une telle progression mensuelle n'est pas inhabituelle pour ce marché compte tenu de la volatilité des données mensuelles. En ce qui concerne la région métropolitaine de Montréal, les ventes ont plutôt diminué de 2,2 %. Il n'y a donc pas vraiment de signes tangibles d'un déplacement de la demande.

Cela dit, la prudence s'impose dans l'analyse de ces résultats. Un mois ne fait pas une tendance et il faudra attendre

Est-ce le début d'une tendance baissière du marché de l'habitation dans le Grand Vancouver?



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

encore un certain temps pour valider la diminution du marché de l'habitation dans la région du Grand Vancouver et pour connaître les répercussions sur les autres marchés.

Implications : Même si l'on ne peut pas encore conclure avec certitude de l'impact total de la taxe sur les achats étrangers dans la région de Vancouver, les résultats du mois d'août constituent un pas de géant dans la bonne direction. Il va sans dire que le gouvernement de la Colombie-Britannique analysera la situation au cours des prochains mois. Ainsi, l'introduction de mesures restrictives supplémentaires ne sera peut-être pas nécessaire.

Même si un ralentissement du marché de l'habitation de la région de Vancouver est souhaitable, car il réduit les déséquilibres et les probabilités de correction, il constitue néanmoins un risque important pour la croissance économique de la province. La construction résidentielle et les coûts de transfert des propriétés existantes ont été des importants contributeurs à la progression du PIB réel de la province au cours des dernières années.

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