

NOUVELLES ÉCONOMIQUES

Canada : le ralentissement de l'immobilier n'est pas acquis

COMMENTAIRES

En réaction à la vitalité persistante du marché de l'habitation, le ministère des Finances du Canada a introduit en octobre dernier une nouvelle série de mesures visant à restreindre le crédit hypothécaire. Ces mesures s'ajoutent à celles déjà mises en place graduellement au cours des dernières années, si bien que les conditions de crédit ont été passablement resserrées depuis 2008. De plus, le gouvernement de la Colombie-Britannique a implanté l'été dernier des mesures pour notamment freiner les investissements étrangers dans la région de Vancouver. A-t-on finalement atteint le bon dosage dans les mesures restrictives et sommes-nous à l'aube d'un véritable ralentissement du marché de l'habitation?

Comme le démontrent les données publiées hier, les ventes de propriétés existantes affichent un recul cumulatif de 0,7 % au Canada au cours des trois derniers mois de 2016. La baisse s'élève à 1,2 % dans le Grand Toronto et à 0,8 % dans le Grand Vancouver. Ailleurs au pays, le recul est de 0,5 %. Par contre, le prix moyen a augmenté de 0,5 % au Canada dans les trois derniers mois de 2016, avec une hausse de 2,6 % dans le Grand Toronto et un gain de 9,2 % dans le Grand Vancouver. Bref, l'efficacité des nouvelles mesures restrictives demeure pour l'instant incertaine.

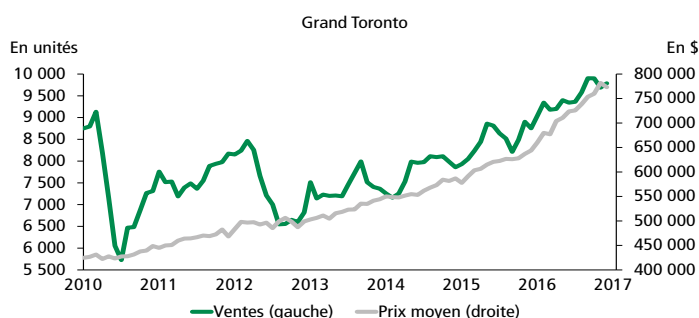
Comme on peut d'ailleurs le constater dans les graphiques, la tendance des ventes et du prix moyen demeure indéniablement à la hausse à Toronto. Les ventes et le prix moyen ont toutefois diminué à Vancouver depuis le début de 2016 en raison d'un essoufflement naturel du marché et des effets des mesures restrictives provinciales et fédérales. Cela dit, la remontée du prix moyen observée depuis le creux du mois d'août est préoccupante.

IMPLICATIONS

Le ralentissement souhaité du marché de l'habitation, en particulier dans les régions de Toronto et de Vancouver, est loin d'être acquis. Dans ces conditions, les gouvernements devront maintenir leur vigilance et l'on ne peut pas exclure la

GRAPHIQUE 1

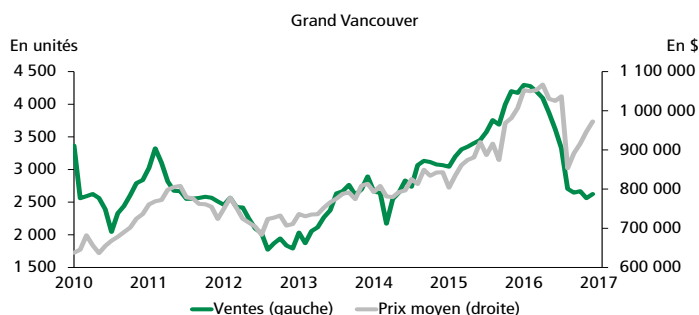
La tendance haussière se poursuit à Toronto



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

GRAPHIQUE 2

Le prix moyen est remonté à un niveau assez élevé à Vancouver



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

possibilité que d'autres mesures restrictives soient éventuellement introduites s'il s'avère que la vitalité du marché de l'habitation se poursuit. Rappelons que l'enjeu est l'endettement trop élevé des ménages et le risque que cela pose advenant une hausse significative des taux d'intérêt.

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
 Desjardins, Études économiques : 514-281-2336 ou 1 866-866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. MISE EN GARDE : Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques du Mouvement des caisses Desjardins n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2017, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.