

NOUVELLES ÉCONOMIQUES

Marché immobilier de Toronto : enfin des mesures restrictives

Après la Colombie-Britannique, qui a introduit l'été dernier une série de mesures visant à restreindre le marché de l'habitation dans la région de Vancouver, c'est maintenant au tour du gouvernement de l'Ontario d'annoncer plusieurs initiatives afin de mieux encadrer le marché de l'habitation dans la grande région de Toronto. Il faut dire que la pression s'était accentuée au cours des derniers mois pour qu'une telle action soit entreprise alors que les signes de surchauffe sont devenus de plus en plus apparents. Par exemple, le prix moyen des propriétés existantes dans le Grand Toronto a augmenté de 33 % depuis un an pour atteindre 893 091 \$ en mars 2017.

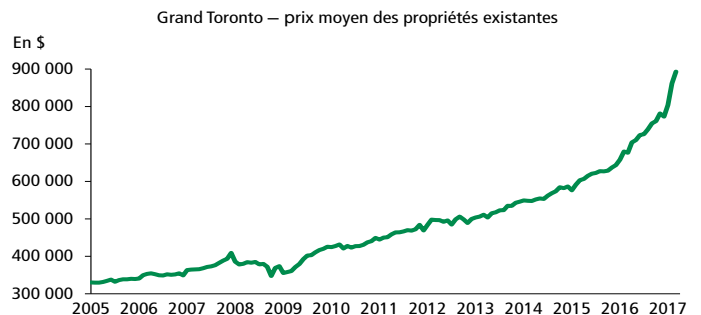
Le plan de l'Ontario pour le logement équitable annoncé aujourd'hui comporte plusieurs mesures. Les principales initiatives sont :

- ▶ Un impôt sur la spéculation de 15 % sur le prix des propriétés dans la région élargie du *Golden Horseshoe*¹ acquises par des particuliers qui ne sont pas citoyens ou résidents permanents du Canada.
- ▶ Une limitation des hausses de loyer au taux légal provincial d'augmentation des loyers. Ce taux a progressé en moyenne de 2 % par année depuis dix ans. Il est aussi plafonné à un pourcentage maximal de 2,5 %.
- ▶ Des mesures législatives pour permettre à la Ville de Toronto et à d'autres municipalités d'imposer un impôt sur les propriétés vacantes.
- ▶ Plusieurs mesures pour favoriser la construction de logements locatifs et de logements abordables.
- ▶ Une analyse des pratiques contribuant à l'évitement fiscal et à la spéculation excessive sur le marché immobilier.

¹ Englobe les régions suivantes : Brant, Dufferin, Durham, Haldimand, Halton, Hamilton, Kawartha Lakes, Niagara, Northumberland, Peel, Peterborough, Simcoe, Toronto, Waterloo, Wellington et York.

GRAPHIQUE

Le marché de l'habitation est en effervescence dans la région de Toronto



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

IMPLICATIONS

Reste maintenant à savoir quel impact ses mesures auront véritablement sur le marché de l'habitation dans le sud de l'Ontario. L'étendue des mesures, qui ciblent non seulement les investisseurs étrangers, mais aussi les spéculateurs canadiens qui étaient aussi souvent pointés du doigt, laisse croire que l'objectif de ralentir le marché de l'habitation pourrait être atteint.

Avec des mesures ciblant les investisseurs étrangers à Vancouver et à Toronto, il est possible que ceux-ci se tournent davantage vers des marchés alternatifs comme Montréal. Pour l'instant, la présence des investisseurs étrangers à Montréal semble toutefois très limitée par rapport à Vancouver et à Toronto. Il n'y a donc pas d'urgence d'agir, d'autant plus que l'évolution du marché de l'habitation dans la grande région de Montréal est beaucoup plus saine. On peut ainsi se permettre d'attendre le résultat des initiatives actuellement en cours pour mieux comprendre l'apport des investisseurs étrangers au sein du marché de l'habitation au pays, tout en demeurant vigilants.

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.