

Toronto aux prises avec une bulle immobilière

Republication d'un article tiré de l'édition du d'Econofacts — BMO Marchés des capitaux (15 février 2017)

Douglas Porter, CFA

Economiste en chef, BMO Groupe financier

Regardons les choses en face : Toronto ainsi que de nombreuses villes en périphérie sont aux prises avec une bulle immobilière. Même si la définition d'un tel phénomène peut varier légèrement d'une personne à l'autre, on peut généralement parler de bulle immobilière lorsque les prix s'écartent dangereusement des fondamentaux économiques et commencent à grimper simplement parce que les gens croient que cette tendance se poursuivra, ce qui stimule encore davantage les achats. Dans la région du Grand Toronto, les prix ont bondi de 22,6 % sur un an, ce qui représente la progression la plus rapide depuis la fin des années 1980 (une période que la plupart des gens qualifient de bulle) ainsi qu'une avance de 21 points de pourcentage par rapport au taux de croissance de l'inflation et/ou des salaires. De plus, le ratio des ventes (désaisonnalisées) sur les nouvelles inscriptions s'élevait à 93,5 le mois dernier, et à plus de 100 à Hamilton, Kitchener et Niagara. Normalement, il se situe entre 40 et 60. Un ratio supérieur à 60 indique un marché vendeur. Selon les tendances actuelles, le nombre de mois d'attente pour vendre une maison en Ontario a chuté en dessous de 1,8, alors qu'un délai légèrement supérieur à 5 mois serait davantage considéré comme normal. Il est vrai qu'il s'agit des données du mois de janvier, durant lequel les ventes sont relativement faibles et peuvent être influencées par le climat, et ce dernier a été plutôt clément cette année. Toutefois, ces données mettent simplement l'accent sur le fait indéniable que, depuis plusieurs mois, le marché est (et demeure) plus effervescent qu'on le souhaiterait.

De nombreux intervenants du secteur ont rapidement pointé du doigt la pénurie de l'offre comme étant la principale cause de l'effervescence du marché du logement. Rappelons toutefois que le nombre de mises en chantier à Toronto et à Vancouver frôlait presque 70 000 par an récemment (ce qui représente un sommet absolu), contre 200 000 à l'échelle du Canada au cours de la dernière année, un niveau supérieur à la demande démographique. De plus, les prix des copropriétés ont progressé de près de 20 % à Toronto, où les contraintes au niveau de l'offre ne représentent pas un problème majeur. Cette hausse importante des prix est essentiellement attribuable à la très forte demande, qui résulte de la faiblesse extrême des taux d'intérêt (négatifs en chiffres réels), de la croissance soutenue de la population ou de la demande des investisseurs non-résidents.

Ventes de maisons existantes

Canada (variation en%)	Ventes			Prix	
	m/m ¹	a/a	2016	a/a	2016
Janvier					
Canada	-1,3	1,9	6,5	0,2	10,8
Toronto	-1,6	11,0	11,7	22,1	17,3
Vancouver	-5,1	-39,7	-5,2	-18,9	12,7
Winnipeg	-1,0	0,8	4,9	-0,2	2,3
Calgary	-1,0	14,5	-6,1	2,7	2,0
Halifax	-7,7	-7,5	6,6	0,3	1,5
Ottawa	-0,7	13,1	6,2	6,4	1,3
Regina	-10,1	-3,4	5,6	-4,2	0,3
Edmonton	0,7	18,1	-6,8	3,7	0,0
Indice des prix des propriétés MLS (national)				15,0	12,7

¹(données désaisonnalisées)

Source: L'Association canadienne de l'immeuble

Au Canada, les ventes (désaisonnalisées) **de logements** existants ont chuté de 1,3 % en janvier, pour atteindre 1,9 % de plus qu'il y a un an, comme prévu. Le prix de vente moyen n'a augmenté que de 0,2 % en glissement annuel. Cette progression a été artificiellement freinée par le recul important des ventes à Vancouver, qui est de loin le marché le plus cher du Canada. L'Indice des prix des propriétés MLS (plus représentatif) a progressé de 15 % en glissement annuel, et des gains encore plus importants ont été réalisés en Colombie-Britannique et en Ontario. Au total, 19 des 26 principales villes comprises dans l'indice ont réalisé des gains par rapport à l'an dernier, et 7 ont affiché une hausse à deux chiffres. En janvier, le nombre de nouvelles inscriptions a fortement chuté (10,5 % en glissement annuel), alors que des baisses importantes ont été observées dans plusieurs villes de l'Ontario. (Il est probable que de nombreux vendeurs potentiels décident de rester sur la touche dans un contexte qui semble hors de contrôle.)

À l'extérieur de la bulle entourant de nombreuses villes de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, le marché s'est généralement bien comporté. Les ventes et les prix sont contrastés et modestes dans de nombreuses villes, notamment Winnipeg, Montréal, Halifax et Regina. Ottawa faisait également partie de cette liste, mais elle semble se laisser gagner de plus en plus par l'effervescence de Toronto, alors que les ventes et les prix se sont récemment enflammés. Pendant ce temps, Calgary et Edmonton, villes dépendantes du pétrole, montrent des signes de stabilisation, alors que nous constatons des gains à deux chiffres par rapport à l'année précédente au chapitre des ventes, ainsi que des hausses modestes des prix.

À l'autre extrémité du spectre, le marché continue de perdre de la vitesse à Vancouver. Les ventes ont chuté le mois dernier (chiffres corrigés) et accusent une baisse de près de 40 % sur un an. Malgré ce repli, le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions n'est que récemment revenu à la normale (52,6) et le prix de référence demeure en hausse de 15,6 % en glissement annuel. Toutefois, en raison du repli marqué des ventes de logements haut de gamme, le prix de vente moyen est en baisse de 18,9 % sur un an.

À première vue, les statistiques sur les ventes et les prix des maisons ne semblent pas alarmantes au début de l'année 2017, mais elles masquent une certaine agitation. Toronto, ainsi que toute autre ville qui se trouve à une distance de transport raisonnable de cette métropole, sont (dangereusement) en surchauffe. La réalité est tout autre dans le reste du pays (à l'exception de Victoria), où le contexte est généralement calme et sous contrôle. Cette divergence prononcée continue de déconcerter et de préoccuper les décideurs.



BMO Gestion de patrimoine fournit cette publication dans un but d'information seulement. Cette publication ne prétend pas offrir des conseils professionnels et ne doit pas être considérée comme tel. Son contenu provient de sources que nous croyons fiables à sa parution, mais BMO Gestion de patrimoine ne peut toutefois garantir son exactitude ou son exhaustivité. Il est préférable de consulter un représentant de BMO concernant votre situation personnelle ou financière. L'information contenue dans ce document ne constitue pas une analyse définitive de l'application des lois fiscales, fiduciaires ou successorales. Les commentaires sont de nature générale et, par conséquent, nous vous conseillons d'obtenir un avis professionnel sur votre situation fiscale particulière.

BMO Gestion de patrimoine est le nom de marque du groupe d'exploitation qui comprend la Banque de Montréal et certaines de ses filiales qui offrent des produits et des services de gestion de patrimoine. Ces services ne sont pas tous offerts par toutes les entités juridiques du groupe. BMO Banque privée fait partie de BMO Gestion de patrimoine. Les services bancaires sont offerts par la Banque de Montréal. Les services de gestion de placements sont offerts par BMO Gestion privée de placements Inc., filiale indirecte de la Banque de Montréal. Les services de succession, de fiducie, de planification et de garde sont offerts par la Société de fiducie BMO, filiale en propriété exclusive de la Banque de Montréal.

BMO Nesbitt Burns Inc., filiale en propriété exclusive de la Banque de Montréal, offre une gamme complète de services de placement. Si vous êtes déjà client de BMO Nesbitt Burns, veuillez contacter votre conseiller en placement pour obtenir de plus amples informations. Les services et les produits d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de BMO Services conseils en assurance et planification successorale Inc., par des agents d'assurance vie autorisés (conseillers en sécurité financière au Québec).

^{MD} « BMO (le médaillon contenant le M souligné) » est une marque de commerce déposée de la Banque de Montréal, utilisée sous licence. ^{MD} « Nesbitt Burns » est une marque de commerce déposée de BMO Nesbitt Burns Inc. Tous droits réservés. La reproduction de ce document sous quelque forme que ce soit ou son utilisation à titre de référence dans toute autre publication est interdite sans l'autorisation écrite expresse de BMO Gestion de patrimoine.