

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Pas de véritable baisse des prix des propriétés existantes au Canada

GAGNANT DU TITRE DU MEILLEUR PRÉVISIONNISTE - CANADA



Le marché de l'habitation connaît des difficultés depuis le début de 2018 avec une baisse significative des ventes de propriétés existantes. Si certaines données indiquent également une diminution des prix, des indices plus fiables démontrent plutôt une stabilité des prix, voire une augmentation dans certains segments du marché. Pour l'instant, les ajustements aux mesures restrictives et à la remontée graduelle des taux d'intérêt se font donc relativement en douceur, sans trop de conséquences négatives sur la valeur des actifs immobiliers des Canadiens.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les nouvelles mesures restrictives du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) sont en vigueur. En outre, le BSIF impose maintenant que le taux utilisé pour la qualification des prêts hypothécaires non assurés soit le plus élevé du taux de référence de cinq ans publié par la Banque du Canada et du taux de prêts hypothécaires contractuels majorés de 2 %. À cela s'ajoutent des initiatives mises en place par les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario afin de cibler spécifiquement les marchés de Vancouver et de Toronto. Ces mesures, combinées à la légère tendance haussière des taux d'intérêt, ont freiné significativement le marché des propriétés existantes depuis le début de l'année.

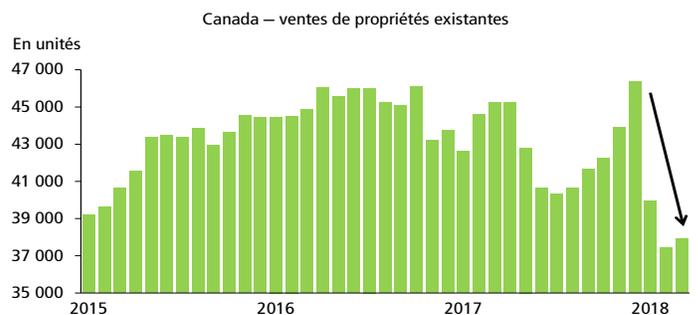
Ainsi, les ventes de propriétés existantes ont diminué de 13,8 % en janvier et de 6,3 % en février derniers dans l'ensemble du Canada (graphique 1). Le mois de mars s'est soldé par une légère hausse de 1,3 %, mais le niveau des ventes demeure très bas comparativement à la tendance des dernières années. Cette correction semble d'ailleurs assez généralisée d'un point de vue géographique alors que la plupart des régions affichent un net recul de leurs ventes depuis quelques mois (graphique 2).

Doit-on craindre une baisse de prix?

À première vue, le récent ralentissement des ventes de propriétés existantes se répercute aussi sur les prix. Le prix moyen établi à partir des transactions effectuées mensuellement a diminué au cours des derniers mois. Pour l'ensemble du Canada, le prix moyen des propriétés existantes a reculé de 8,2 % depuis la fin de 2017 selon cette mesure, ce qui soulève certaines

GRAPHIQUE 1

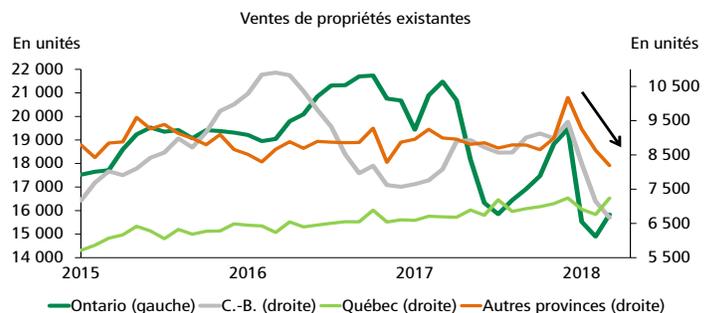
Le nombre de transactions a fortement diminué depuis le début de 2018



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

GRAPHIQUE 2

Plusieurs régions affichent une baisse du nombre de transactions



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

François Dupuis, vice-président et économiste en chef • Benoit P. Durocher, économiste principal

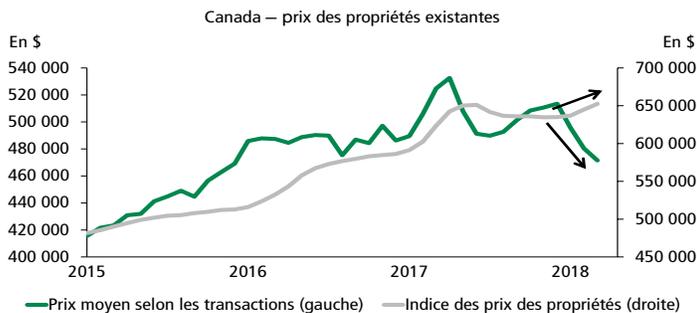
Desjardins, Études économiques : 514-281-2336 ou 1 866-866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

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 © 2018, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

inquiétudes. Si elle devait se poursuivre, cette baisse de la valeur des propriétés pourrait avoir des conséquences importantes pour le marché de l'habitation et pour l'économie canadienne en général, en particulier dans un contexte où plusieurs ménages affichent un taux d'endettement élevé. En outre, le bilan des ménages pourrait se détériorer significativement en raison d'une réduction de la valeur de leurs actifs immobiliers, une situation qui pourrait s'apparenter à celle vécue aux États-Unis lors de la dernière crise financière.

Une autre mesure de l'évolution des prix des propriétés existantes dresse toutefois un portrait très différent de la situation actuelle. Comme on peut le constater au graphique 3, l'indice des prix des propriétés existantes (IPP) compilé par l'Association canadienne de l'immeuble n'a pas vraiment connu de baisse au cours des derniers mois. En fait, une légère hausse a même été observée récemment. Visiblement, les deux mesures divergent de façon importante depuis quelques mois. Cette distinction s'explique par la nature de l'IPP, qui permet de suivre l'évolution du prix d'une habitation comparable au fil du temps. Ainsi, l'IPP tient compte de la contribution de diverses caractéristiques géographiques et qualitatives à l'explication du prix des propriétés, comme le nombre de pièces, le nombre de salles de bain, la surface habitable principale et la superficie du sous-sol, l'existence ou non d'un foyer, la superficie du terrain, l'âge de la propriété, etc.

GRAPHIQUE 3 Une évolution divergente des prix des propriétés existantes



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

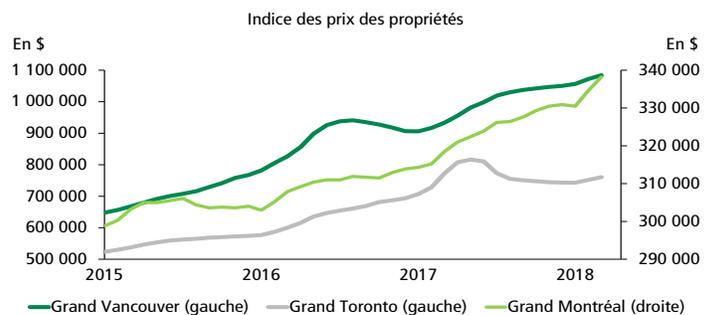
Un déplacement de la demande vers des propriétés moins dispendieuses

Contrairement au prix moyen établi à partir des transactions répertoriées mensuellement, l'IPP n'est donc pas affecté par les changements de la demande concernant le type ou la situation géographique des habitations transigées. La divergence observée au cours des derniers mois entre les deux mesures peut donc s'expliquer par le fait que les acheteurs se seraient davantage tournés vers des propriétés qui sont moins dispendieuses. Cela aurait eu un impact négatif sur le prix moyen établi à partir des transactions, mais aucun effet sur l'IPP. Par exemple, les ventes de propriétés existantes ont diminué de 29,4 % à Toronto et de

33,2 % à Vancouver depuis la fin de 2017. Or, la réduction n'est que de 13,9 % pour les autres régions. Puisque les prix sont plus élevés à Toronto et à Vancouver, la baisse plus importante des ventes dans ces marchés affecte le prix moyen des propriétés existantes établi à partir des données sur les transactions mensuelles.

Ainsi, la stabilité de l'IPP laisse plutôt croire que les prix des maisons n'ont pas véritablement diminué au pays au cours des derniers mois. En réalité, les prix seraient toujours à la hausse dans plusieurs régions, en particulier à Vancouver et à Montréal, tandis qu'une certaine stabilisation est observée depuis la mi-2017 à Toronto (graphique 4).

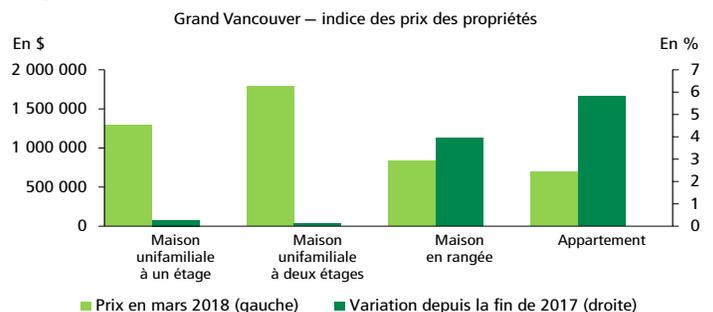
GRAPHIQUE 4 Les prix stagnent à Toronto, mais augmentent encore à Montréal et à Vancouver



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

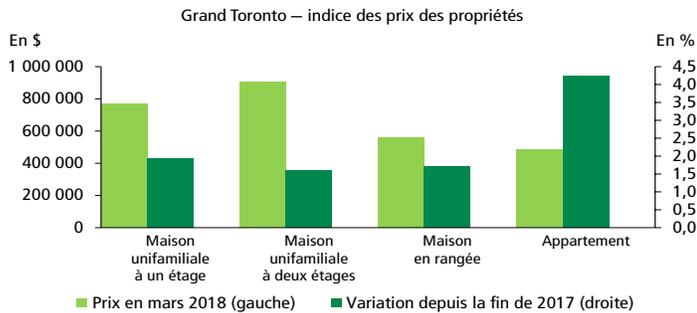
À Vancouver, tous les segments du marché affichent une croissance des prix depuis la fin de 2017 (graphique 5). Cela dit, la progression est nettement plus prononcée pour les habitations moins dispendieuses, soit les maisons en rangée et les appartements (essentiellement des copropriétés). Cela corrobore l'hypothèse d'un déplacement de la demande vers ce type de propriétés. Le même constat est aussi observé à Toronto

GRAPHIQUE 5 La croissance des prix est plus forte dans les segments les moins dispendieux à Vancouver



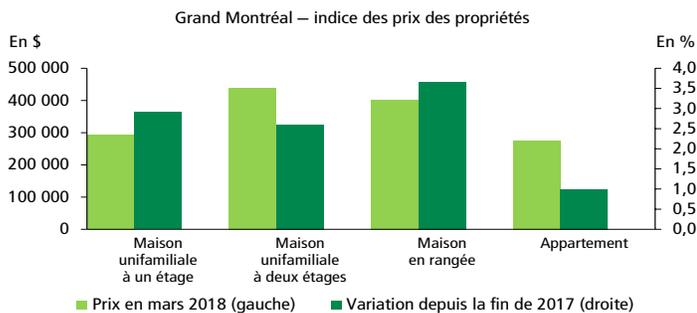
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 6
La croissance des prix est aussi plus forte dans les segments les moins dispendieux à Toronto



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

GRAPHIQUE 7
L'évolution des prix est plus uniforme dans la région de Montréal



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

(graphique 6), où les prix des appartements affichent une croissance plus élevée que pour les autres types d'habitations. À Montréal, la situation semble différente alors que les écarts sont moins importants (graphique 7). Ainsi, les prix de la plupart des types d'habitations ont progressé significativement depuis la fin de 2017.

Des ajustements en douceur

Même si le nombre de transactions a fortement réagi aux nouvelles mesures restrictives et à la légère remontée des taux d'intérêt, les prix des propriétés ne semblent pas trop souffrir de la situation jusqu'à maintenant. Cela laisse croire que les ajustements se font relativement en douceur, ce qui est rassurant, du moins pour l'instant. A priori, cela devrait reconforter les autorités monétaires et permettre la poursuite de la remontée du taux cible des fonds à un jour. Par contre, le risque d'une détérioration plus importante du marché de l'habitation au cours des prochains mois demeure élevé, ce qui pourrait éventuellement se traduire par une véritable baisse des prix des propriétés. La situation devra donc encore être surveillée étroitement dans les trimestres à venir, ce qui milite en faveur d'une approche très graduelle dans les hausses des taux d'intérêt directs.

Benoit P. Durocher, économiste principal