



BANQUE NATIONALE

MARCHÉS FINANCIERS

Une division de la Banque Nationale du Canada

INDICE DE PRIX DE MAISON TERANET- BANQUE NATIONALE

Économie et Stratégie

12 mai 2016

Les prix des maisons en hausse de 1.2% en avril

Croissance m/m :

Derniers chiffres : +1.2% **mois précédent : +0.8%**

Croissance a/a :

Derniers chiffres : +8.1% **mois précédent : +7.0%**

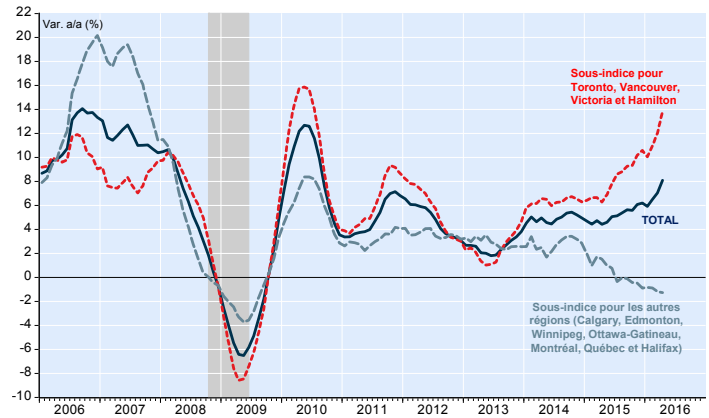
CHIFFRES : L'Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale^{MD} a augmenté de 1.2% en avril grâce à des gains mensuels dans dix des onze régions couvertes. Vancouver arrivait en tête avec une hausse mensuelle supérieure à 2% un troisième mois de suite. Sur 12 mois, l'indice composite a gagné 8.1%, soit sa plus forte progression annuelle depuis septembre 2010. Le glissement annuel a largement dépassé la moyenne nationale à Vancouver (+19.8%, un sommet pour cette région métropolitaine depuis 2007), Hamilton (+11.7%), Toronto (+10.5%) et Victoria (+9.2%). Ces hausses senties contrastent fortement avec les résultats des autres régions, les prix ayant à peine augmenté à Ottawa-Gatineau (0.8%), Montréal et Winnipeg (+0.1%) et baissé à Edmonton (-1.3%), Halifax (-3.3%), Calgary (-3.7%) et Québec (-3.8%). Voir les graphiques de la page suivante.

OPINION : Pour ceux qui habitent à Vancouver, Victoria, Toronto et Hamilton, l'essor de l'immobilier se poursuit. Le contraste est prononcé avec les sept autres régions métropolitaines couvertes par l'indice, où les prix ont baissé en moyenne en glissement annuel ces dix derniers mois (graphique du haut). Dans le groupe des quatre marchés de l'immobilier résidentiel les plus dynamiques, Vancouver devance tous les autres avec son gain annuel de près de 20%. Il faut dire que le marché de la revente dans cette région métropolitaine est très tendu si l'on en croit les statistiques des inscriptions et des ventes publiées par la Chambre immobilière du grand Vancouver (graphique du milieu). Alors que certains continuent d'imputer la hausse à Vancouver et Toronto à l'afflux de capitaux étrangers, on notera que ces villes ont aussi les marchés de travail les plus vigoureux du pays et sont donc en mesure d'accueillir d'importants flux migratoires (graphique du bas – gauche). À Vancouver, en particulier, les ventes de logements existants sont à un niveau historiquement élevé, alors que l'offre est à un creux. Heureusement, les promoteurs immobiliers et les constructeurs sont au fait de la situation. Depuis le début de l'année, les mises en chantier résidentielles à Vancouver sont presque supérieures de 50% aux niveaux les plus élevés enregistrés ces 15 dernières années (graphique du bas – droite). Cette réaction de la construction de logements neufs devrait tôt ou tard alléger la pression sur les prix du marché de l'immobilier résidentiel à Vancouver.

Marc Pinsonnault

Canada : Dichotomie du marché de l'immobilier résidentiel

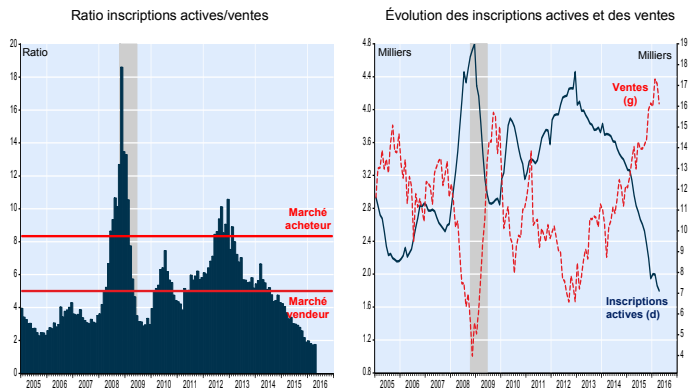
Sous-indices régionaux Teranet-Banque Nationale



FBN Économie et Stratégie (Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale)

Vancouver : Marché de la revente de logements très tendu

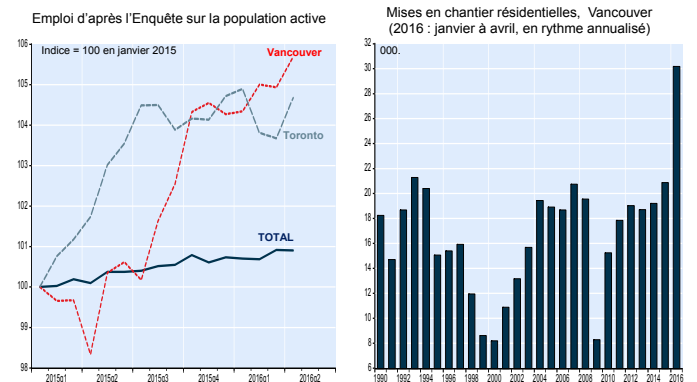
Données de FBN après correction des effets saisonniers; dernière observation : avril 2016



FBN Économie et Stratégie (données de la Chambre immobilière du grand Vancouver)

Les données solides de l'emploi expliquent en partie le dynamisme du marché de l'immobilier résidentiel de Vancouver

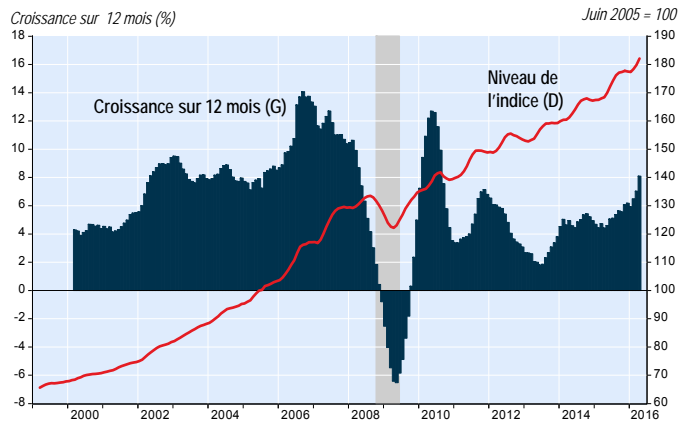
Les constructeurs résidentiels travaillent déjà à accroître le parc immobilier



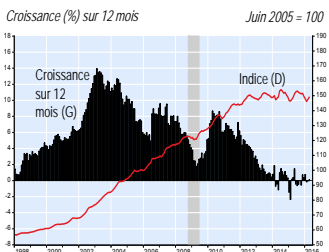
FBN Économie et Stratégie (Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale et données de la SCHL)

INDICE DE PRIX DE MAISON TERANET – BANQUE NATIONALE

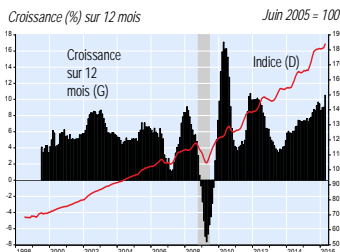
Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale^{MC}



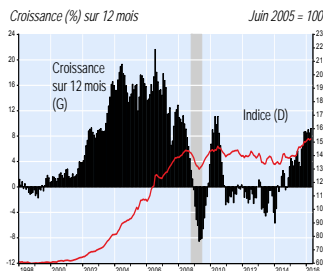
Montréal (14,0 %)



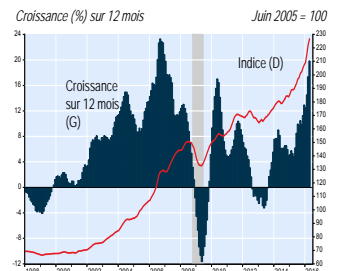
Toronto (34,6 %)



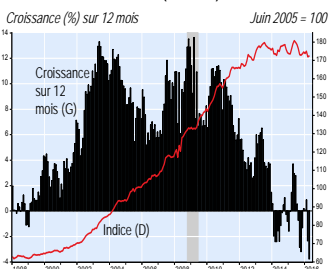
Victoria (3,2%)



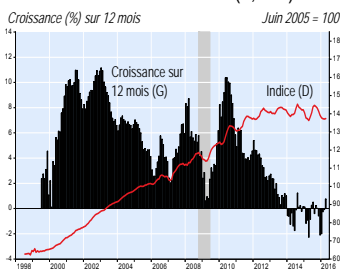
Vancouver (19,5 %)



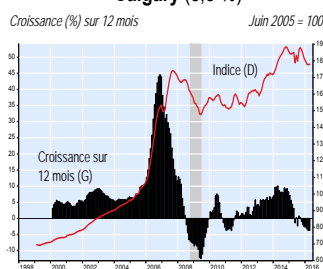
Québec (2,1 %)



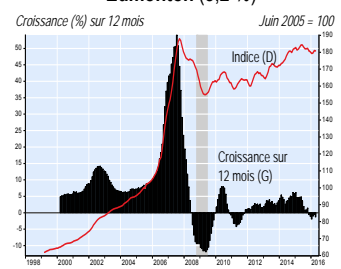
Ottawa – Gatineau (5,7 %)



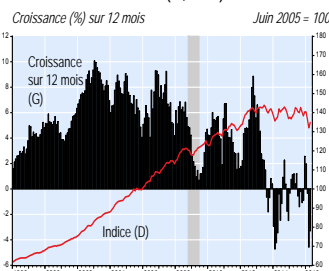
Calgary (8,3 %)



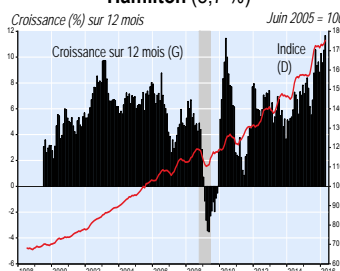
Edmonton (5,2 %)



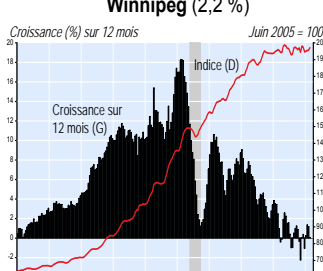
Halifax (1,5 %)



Hamilton (3,7 %)



Winnipeg (2,2 %)



Les poids dans l'indice composite national sont entre parenthèses

Les poids dans l'indice composite national sont entre parenthèses

INDICE DE PRIX DE MAISON TERANET – BANQUE NATIONALE

ÉCONOMIE ET STRATÉGIE

Bureau Montréal
514 879-2529

Stéfane Marion
Économiste et stratège en chef
stefane.marion@bnc.ca

Paul-André Pinonnault
Économiste principal, Revenu fixe
paulandre.pinonnault@bnc.ca

Krishen Rangasamy
Économiste principal
krishen.rangasamy@bnc.ca

Marc Pinsonneault
Économiste principal
marc.pinsonneault@bnc.ca

Matthieu Arseneau
Économiste principal
matthieu.arseneau@bnc.ca

Angelo Katsoras
Analyste associé, géopolitique
angelo.katsoras@bnc.ca

Bureau Toronto
416 869-8598

Warren Lovely
DG, recherche et stratégie secteurs publics
warren.lovely@bnc.ca

Généralités : La Financière Banque Nationale (FBN) est une filiale en propriété exclusive indirecte de la Banque Nationale du Canada. La Banque Nationale du Canada est une société ouverte inscrite à la cote des bourses canadiennes.

Les informations contenues aux présentes proviennent de sources que nous jugeons fiables; toutefois nous n'offrons aucune garantie à l'égard de ces informations et elles pourraient s'avérer incomplètes. Les opinions exprimées sont fondées sur notre analyse et notre interprétation de ces informations et elles ne doivent pas être interprétées comme une sollicitation ou une offre visant l'achat ou la vente des titres mentionnés aux présentes.

Analystes de recherche : Les analystes de recherche qui préparent les présents rapports attestent que leur rapport respectif constitue une image fidèle de leur avis personnel et qu'aucune partie de leur rémunération n'a été, n'est ni ne sera directement ou indirectement liée à des recommandations ou à des points de vue particuliers formulés au sujet de titres ou de sociétés.

FBN rémunère ses analystes de recherche à partir de sources diverses. Le service de recherche constitue un centre de coûts financé par les activités commerciales de FBN, notamment les Ventes institutionnelles et opérations sur titres de participation, les Ventes au détail et les activités de compensation correspondantes, les Services bancaires aux entreprises et les Services de banque d'investissement. Comme les revenus tirés de ces activités varient, les fonds destinés à la rémunération des travaux de recherche fluctuent en conséquence. Aucun secteur d'activité n'a plus d'influence qu'un autre sur la rémunération des analystes de recherche.

Résidents du Canada : À l'égard de la distribution du présent rapport au Canada, FBN endosse la responsabilité de son contenu. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, les résidents du Canada doivent communiquer avec leur représentant professionnel FBN. Pour effectuer une opération, les résidents du Canada devraient communiquer avec leur conseiller en placement FBN.

Résidents des États-Unis : En ce qui concerne la distribution de ce rapport aux États-Unis, National Bank of Canada Financial Inc. (« NBCFI ») est réglementée par la Financial Industry Regulatory Authority (FINRA) et est membre de la Securities Investor Protection Corporation (SIPC). Ce rapport a été préparé en tout ou en partie par des analystes de recherche employés par des membres du groupe de NBCFI hors des États-Unis qui ne sont pas inscrits comme courtiers aux États-Unis. Ces analystes de recherche hors des États-Unis ne sont pas inscrits comme des personnes ayant un lien avec NBCFI et ne détiennent aucun permis ni aucune qualification comme analystes de recherche de la FINRA ou de toute autre autorité de réglementation aux États-Unis et, par conséquent, ne peuvent pas être assujettis (entre autres) aux restrictions de la FINRA concernant les communications par un analyste de recherche avec une société visée, les apparitions publiques des analystes de recherche et la négociation de valeurs mobilières détenues dans le compte d'un analyste de recherche.

Toutes les opinions exprimées dans ce rapport de recherche reflètent fidèlement les opinions personnelles des analystes de recherche concernant l'ensemble des valeurs mobilières et des émetteurs en question. Aucune partie de la rémunération des analystes n'a été, n'est ou ne sera, directement ou indirectement, liée aux recommandations ou aux points de vue particuliers qu'ils ont exprimés dans cette étude. L'analyste responsable de la production de ce rapport atteste que les opinions exprimées dans les présentes reflètent exactement son appréciation personnelle et technique au moment de la publication. Comme les opinions des analystes peuvent différer, des membres du Groupe Financière Banque Nationale peuvent avoir publié ou pourraient publier à l'avenir des rapports qui ne concordent pas avec ce rapport-ci ou qui parviennent à des conclusions différentes de celles de ce rapport-ci. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, les résidents des États-Unis sont invités à communiquer avec leur représentant inscrit de NBCFI.

Résidents du Royaume-Uni : Eu égard à la distribution du présent rapport aux résidents du Royaume-Uni, Financière Banque Nationale Inc. a autorisé le contenu (y compris, là où c'est nécessaire, aux fins du paragraphe 21(1) de la loi intitulée *Financial Services and Markets Act 2000*). Financière Banque Nationale Inc. et sa société mère ou des sociétés de la Banque Nationale du Canada ou membres du même groupe qu'elle et/ou leurs administrateurs, dirigeants et employés peuvent détenir des participations ou des positions vendeur ou acheteur à l'égard des titres ou des instruments financiers connexes qui font l'objet du présent rapport, ou ils peuvent avoir détenu de telles participations ou positions. Ces personnes peuvent à tout moment effectuer des ventes et/ou des achats à l'égard des placements ou placements connexes en question, que ce soit à titre de mandataire ou pour leur propre compte. Ils peuvent agir dans la tenue d'un marché pour ces placements ou placements connexes ou avoir déjà agi à ce titre ou ils peuvent agir à titre de banque d'investissement et/ou de banque commerciale à l'égard de ceux-ci ou avoir déjà agi à ce titre. La valeur des placements peut baisser ou augmenter. Le rendement passé ne se répétera pas nécessairement à l'avenir. Les placements mentionnés dans le présent rapport ne sont pas disponibles pour les clients du secteur détail. Le présent rapport ne constitue pas une offre de vente ou de souscription ni la sollicitation d'une offre d'acheter ou de souscrire les titres décrits dans les présentes ni n'en fait partie. On ne doit pas non plus se fonder sur le présent rapport dans le cadre d'un contrat ou d'un engagement quelconque et il ne sert pas, ni ne servira, de base ou de fondement pour de tels contrats ou engagements.

La présente information ne doit être distribuée qu'aux contreparties admissibles (*Eligible Counterparties*) et clients professionnels (*Professional Clients*) du Royaume-Uni au sens des règles de la Financial Conduct Authority. Financière Banque Nationale Inc. est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority et a son siège social au 71 Fenchurch Street, Londres, EC3M 4HD. Financière Banque Nationale Inc. n'est pas autorisée par la Prudential Regulation Authority et la Financial Conduct Authority à accepter des dépôts au Royaume-Uni.

Droits d'auteur : Le présent rapport ne peut être reproduit que ce soit en totalité ou en partie. Il ne doit pas être distribué ou publié ou faire l'objet d'une mention de quelque manière que ce soit. Aucune mention des informations, des opinions et des conclusions qu'il contient ne peut être faite sans que le consentement préalable écrit de la Financière Banque Nationale n'ait été à chaque fois obtenu.