

Hausse des prix de 0.9% en mars

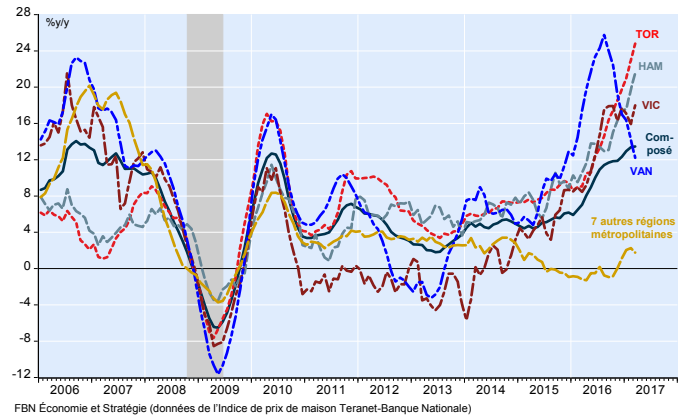
Derniers chiffres m/m : +0.9% mois précédent : +1.0%
Derniers chiffres a/a : +13.5% mois précédent : +13.4%

CHIFFRES : L'Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale^{MD} a monté de 0.9% en mars, la plus forte hausse pour ce mois des dix dernières années. Cette augmentation est attribuable à quatre des 11 marchés métropolitains suivis : Hamilton (+2.1%), Toronto (+1.8%), Victoria (+1.0%) et Vancouver (+0.9%). Les prix ont aussi augmenté à Winnipeg (+0.6%) et à Montréal (+0.5%), mais ont baissé sur chacun des cinq autres marchés étudiés : Ottawa-Gatineau (-0.1%), Calgary (-0.3%), Halifax (-1.7%), Edmonton (-1.8%) et Québec (-2.7%). Sur 12 mois, l'indice national a monté de 13.5%, soit sa progression annuelle la plus élevée depuis novembre 2006. Cette hausse était entraînée par Toronto (un record de +24.8%), Hamilton (un record de +21.5%) et Victoria (+18.0%). La hausse de Vancouver (+12.2%) était légèrement inférieure à la moyenne. Les hausses à Ottawa-Gatineau (+5.3%), Halifax (+4.1%), Montréal (+3.5%), Winnipeg (+2.2%) et Calgary (+1.0%) étaient beaucoup plus faibles. Les prix ont baissé par rapport à l'an dernier à Edmonton (-2.8%) et à Québec (-2.8%). Voir les graphiques à la page suivante.

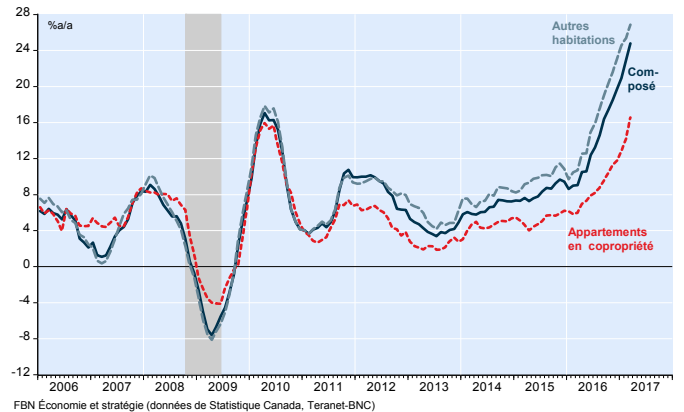
OPINION : La vigueur de la hausse du prix des maisons sur 12 mois au plan national est essentiellement attribuable à quatre marchés : Toronto, Hamilton, Victoria et Vancouver (graphique du haut). La flambée des prix à Toronto a en particulier retenu l'attention des médias. Alors que les fortes hausses y étaient auparavant limitées aux maisons individuelles, ce n'est plus le cas maintenant – les prix des appartements en copropriété affichent une hausse époustouflante de 17% (graphique du milieu). Chassés du marché des maisons individuelles devenues inabordable, beaucoup d'acheteurs se rabattent sur des appartements dont les prix montent en conséquence. Cela dit, la hausse d'ensemble de presque 25% du prix des maisons à Toronto ne s'explique pas seulement par la croissance de l'emploi et la formation de ménages. En dehors de Toronto, les prix du logement ont aussi grimpé dans plusieurs villes. Des indices inspirés par la même méthodologie que celle de l'indice Teranet-Banque Nationale ont été calculés pour 15 villes ne figurant pas dans l'indice composé. Nous avons constaté une inflation des prix de plus de dix pour cent dans 10 d'entre elles. Combinés aux régions métropolitaines couvertes par l'indice composé, on constate que 58% des 26 marchés étudiés connaissent une inflation de plus de dix pour cent. Cette proportion record est très similaire à celle observée aux États-Unis en 2005 au plus fort du marché (graphique du bas). Cela pourrait amener le gouvernement à imposer des mesures additionnelles pour placer le marché immobilier résidentiel sur une voie plus durable. La Banque du Canada pourrait aussi aider à corriger le problème en délaissant son ton rassurant et en laissant entrevoir un resserrement de sa politique monétaire pour refléter l'amélioration des données économiques, mais aussi la montée des risques pour la stabilité financière.

Marc Pinsonneault

Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale^{MD}
Indice composé et sous-indices. Dernière observation : Mars 2017

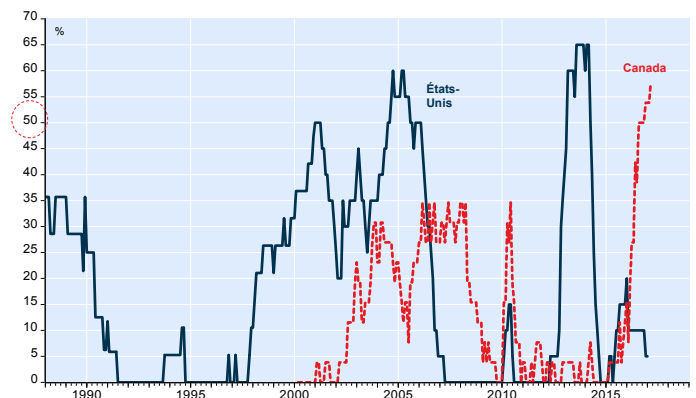


Toronto : Hausse des prix immobiliers résidentiels par type d'habitation



Canada : Inflation de plus de 10 % sur une majorité de marchés

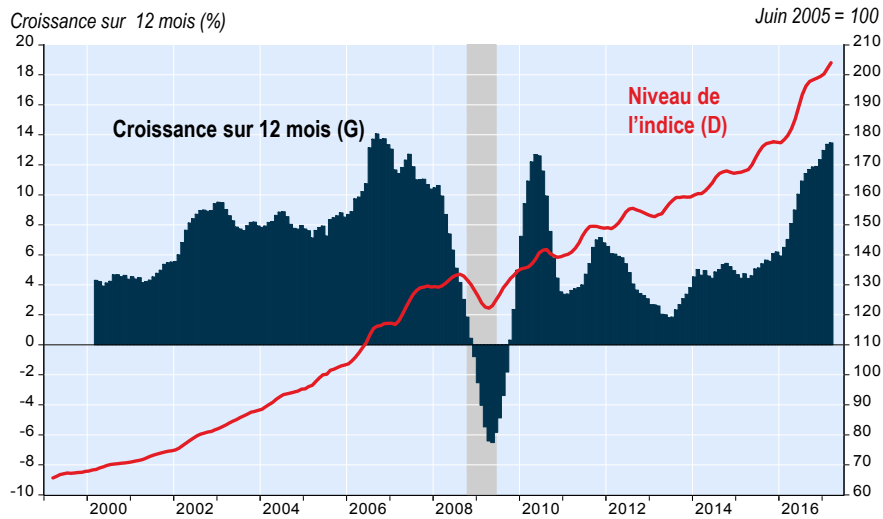
Part des marchés régionaux* sur lesquels l'inflation des prix des maisons égale ou dépasse 10% a/a



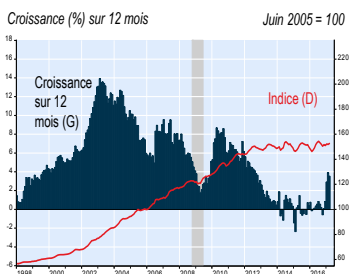
* 26 marchés pour le Canada, 20 pour les États-Unis.
FBN Économie et Stratégie (Teranet-Banque Nationale, Case Shiller données de Datastream)

Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale

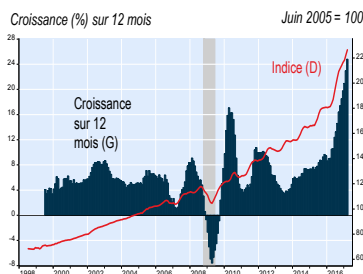
Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale^{MC}



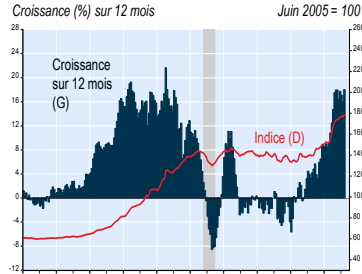
Montréal



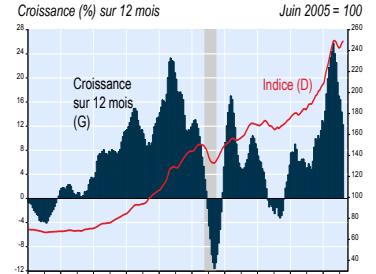
Toronto



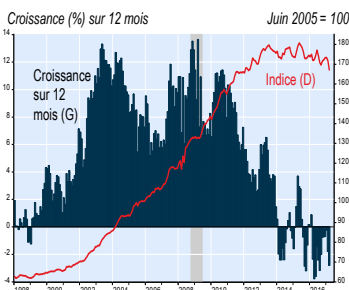
Victoria



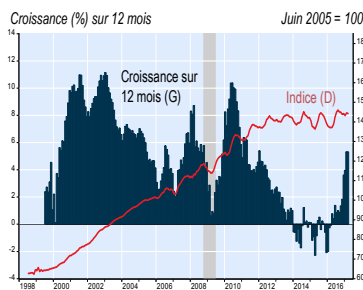
Vancouver



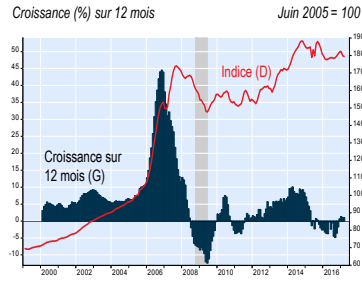
Québec



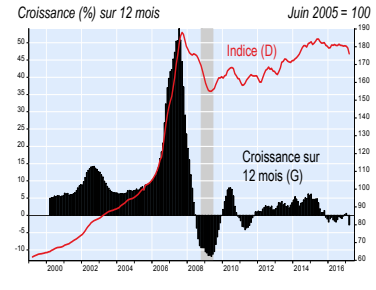
Ottawa – Gatineau



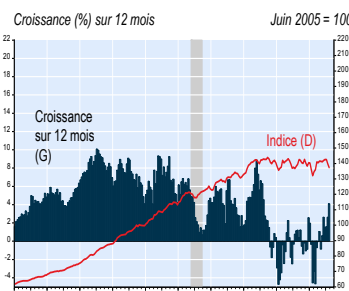
Calgary



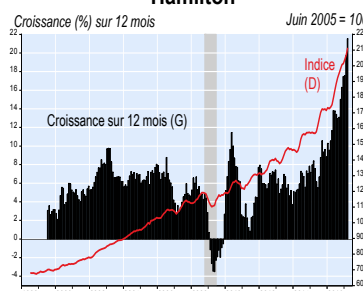
Edmonton



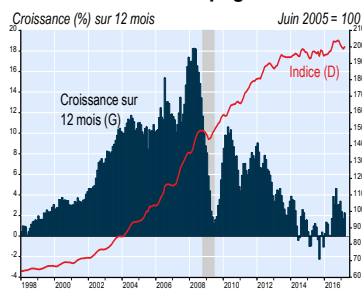
Halifax



Hamilton



Winnipeg



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 Pinsonnault

Économiste principal, Revenu fixe

paulandre.pinsonnault@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 géopolitique

angelo.katsoras@bnc.ca

Kyle Dahms

Économiste

kyle.dahms@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 AMD 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.

Résidents de HK : En ce qui concerne la diffusion de ce document à Hong Kong par NBC Financial Markets Asia Limited (« NBCFMA »), titulaire d'un permis de la Securities AMD Futures Commission (« SFC ») qui l'autorise à mener une activité réglementée de type 1 (négociation de valeurs mobilières), le contenu de cette publication est uniquement présenté à titre d'information. Il n'a pas été approuvé, examiné ni vérifié par aucune autorité de réglementation de Hong Kong, ni n'a été déposé auprès d'une telle autorité. Rien dans ce document ne constitue une recommandation, un avis, une offre ou une sollicitation en vue de l'achat ou de la vente d'un produit ou d'un service, ni une confirmation officielle d'aucune transaction. Aucun des émetteurs de produits, ni NBCFMA ni aucun membre de son groupe, ni aucune autre personne ou entité désignée dans les présentes n'est obligé de vous aviser de modifications de quelque information que ce soit et aucun des susmentionnés n'assume aucune perte que vous auriez subie en vous en fondant sur ces informations.

Ce document peut contenir des informations au sujet de produits de placement dont l'offre au public de Hong Kong n'est pas autorisée par la SFC et ces informations seront uniquement mises à la disposition de personnes qui sont des investisseurs professionnels [au sens de « *Professional Investors* », tel que défini par la *Securities AMD Futures Ordinance of Hong Kong* (« SFO »)]. Si vous avez des doutes quant à votre statut, vous devriez consulter un conseiller financier ou communiquer avec nous. Ce document n'est pas un document de marketing et n'est pas destiné à une distribution publique. Veuillez noter que ni ce document ni le produit qui y est mentionné ne sont visés par une autorisation de vente de la SFC. Prière de vous reporter au prospectus du produit pour des renseignements plus détaillés.

Des conflits d'intérêts concernant NBCFMA ou les activités de membres de son groupe sont possibles. Ces activités et intérêts comprennent des intérêts multiples en termes de conseils, transactionnels et financiers, dans les valeurs mobilières et instruments qui peuvent être achetés ou vendus par NBCFMA ou les membres de son groupe, ou dans d'autres instruments de placement qui sont gérés par NBCFMA ou les membres de son groupe qui peuvent acheter ou vendre de telles valeurs mobilières ou de tels instruments.

Aucune autre entité au sein du groupe de la Banque Nationale du Canada, y compris FBN, n'est titulaire d'un permis de la SCF ni n'est inscrite auprès de la SFC. Par conséquent, ces entités et leurs employés ne sont pas autorisés à ni n'ont l'intention de : (i) se livrer à une activité réglementée à Hong Kong; (ii) se présenter comme s'ils se livraient à une activité réglementée à Hong Kong; (iii) commercialiser activement leurs services auprès du public de Hong Kong.

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.