



Hausse des prix de 0.3% en octobre

Croissance m/m :

Derniers chiffres : **+0.3%**; mois précédent : **+0.8%**

Croissance a/a :

Derniers chiffres : **+11.8%**; mois précédent : **+11.7%**

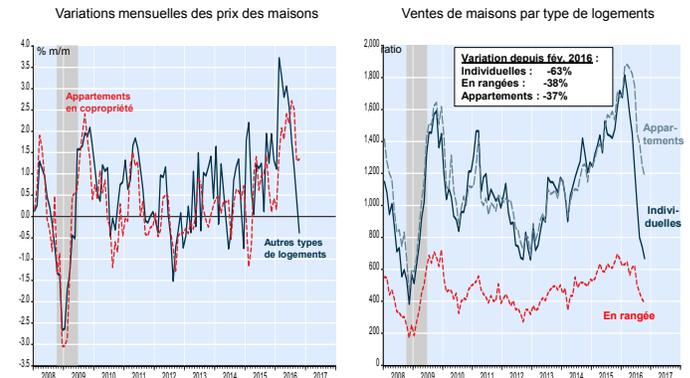
CHIFFRES : L'Indice composite de prix de maison Teranet-Banque Nationale^{MD} a augmenté de 0.3% en octobre grâce à des gains mensuels dans six des onze régions couvertes. La hausse mensuelle a dépassé légèrement la moyenne de 0.2% en octobre depuis les débuts de l'indice, en 1999. Au dernier mois, les gains furent supérieurs à ceux de l'indice composite à Hamilton (+1.4%), Toronto (+1.2%), Québec (+1.1%), Calgary (+0.5%) et Winnipeg (+0.4%) et à hauteur de l'indice à Victoria (+0.3%). Les prix ont stagné à Edmonton et étaient en baisse par rapport au mois précédent à Ottawa-Gatineau et Halifax (-0.2%), Vancouver (-0.6%) et Montréal (-1.0%). Sur 12 mois, l'indice national était en hausse de 11.8%, soit sa progression annuelle la plus élevée depuis juin 2010. Il était entraîné par Vancouver (+22.5%), Victoria (+17.9%), Toronto (+17.4%) et Hamilton (+15.0%). Les hausses annuelles étaient bien plus modérées à Winnipeg (+3.0%), Ottawa-Gatineau (+1.3%) et Halifax (+0.6%). Les prix ont baissé par rapport à l'an dernier à Montréal (-0.6%), Québec (-0.8%), Edmonton (-0.9%) et Calgary (-4.9%). Voir les graphiques à la page suivante.

OPINION : À Vancouver, le prix des logements a baissé en octobre pour la première fois en 22 mois. Le repli était concentré sur les habitations autres que les appartements en copropriété, ce qui comprend les maisons individuelles, catégorie dont les ventes ont reculé le plus depuis leur apogée en février dernier (graphique du haut). Les ventes devraient continuer de diminuer à Vancouver en raison des nouvelles règles (admissibilité à un prêt hypothécaire assuré, taxe de 15% sur les acquisitions par des étrangers, etc.). Nous nous attendons à ce que les prix de l'immobilier résidentiel baissent de 10% globalement (20% pour les maisons individuelles) au cours des douze prochains mois. À Toronto, les prix ont encore grimpé à un rythme accéléré en octobre (la variation a/a des prix de 17.4% représente un record pour la Ville reine) alors que les ventes ont continué de battre les records antérieurs (graphique du milieu). Mais, nous nous attendons à ce que l'activité y ralentisse avec l'adoption des nouvelles règles d'admissibilité à un prêt hypothécaire assuré. Toutefois, nous pensons que la baisse des prix immobiliers qui en résultera ne sera pas aussi importante que celle de Vancouver, étant donné la faiblesse historique de l'offre sur le marché de la revente, comme en témoigne le nombre de logements à vendre, tant pour les appartements que pour les autres types de logements (graphique du bas).

Marc Pinsonneault

Vancouver : Une première chute des prix mensuelle en 22 mois

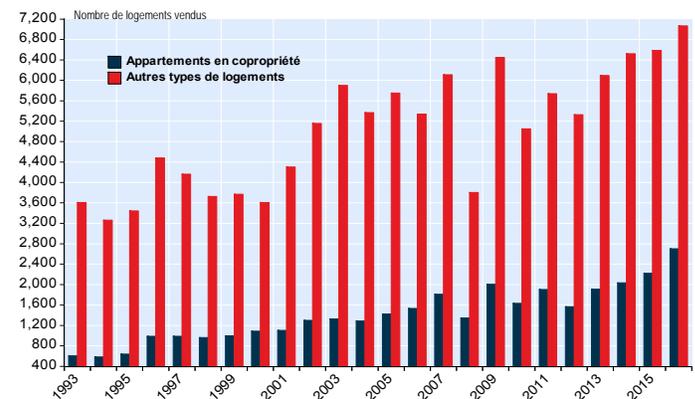
Dernière observation : Octobre



FBN Économie et Stratégie (Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale et Chambre immobilière du Grand Vancouver; ce dernier chiffre a été corrigé des effets saisonniers par FBN)

Toronto : Ventes record pour un mois d'octobre

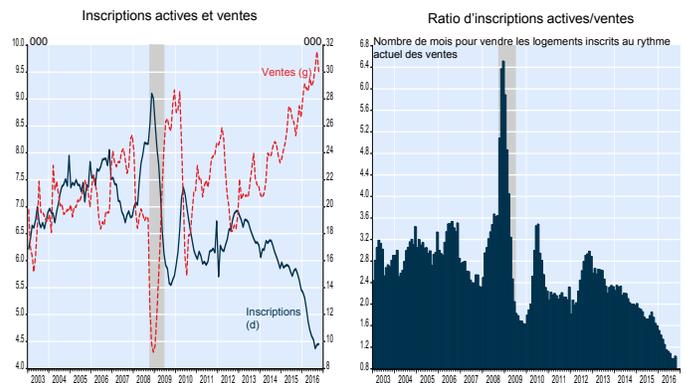
À la fois pour les appartements en copropriété et pour d'autres types de logements



FBN Économie et Stratégie (données pour les appartements en copropriété pour octobre 2016 de la Chambre immobilière de Toronto, données pour le nombre total de logements jusqu'en septembre 2016 de l'ACI).

Toronto : Conditions du marché de la revente immobilière

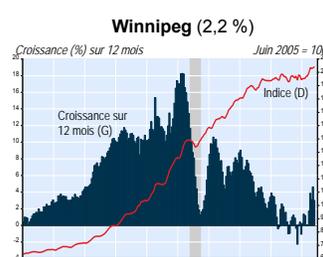
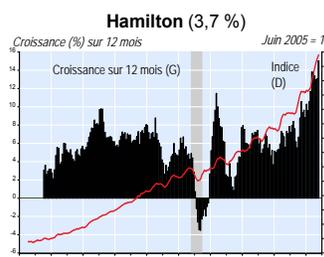
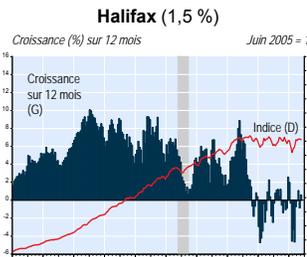
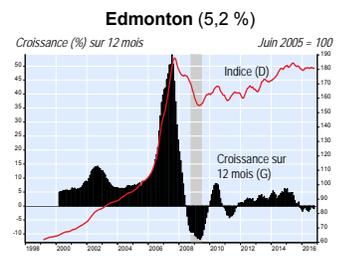
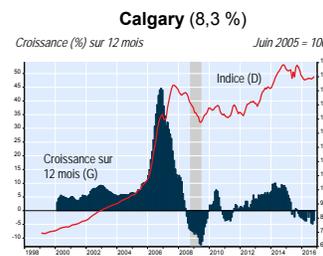
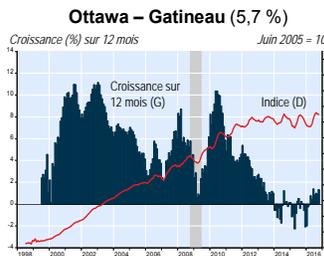
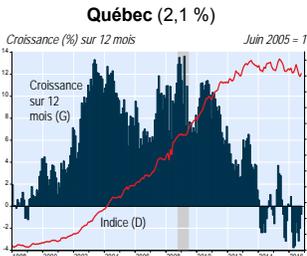
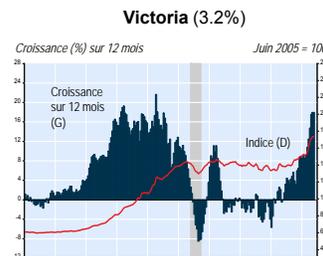
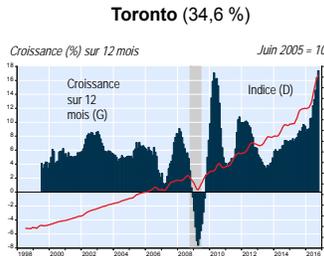
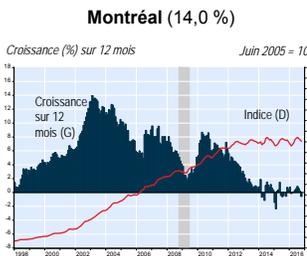
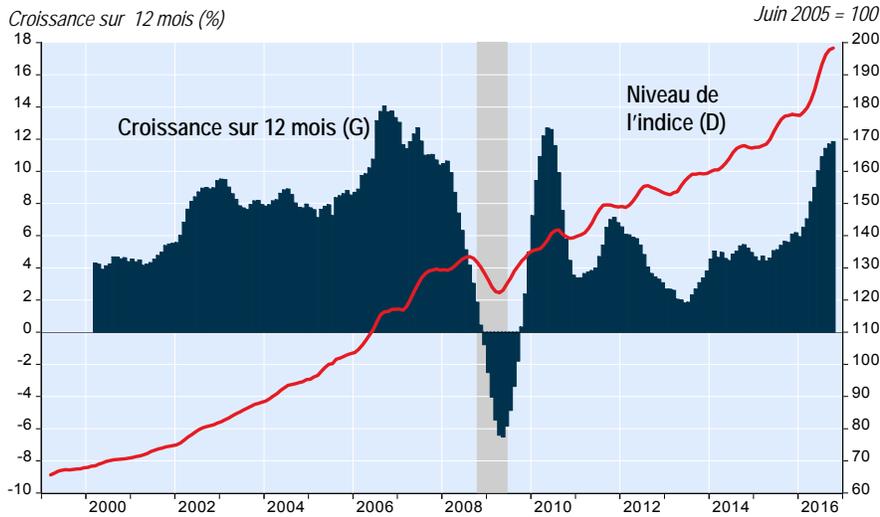
Inscriptions actives (corrigées des effets saisonniers par FBN) et ventes; dernières observations : octobre



FBN Économie et Stratégie (données de la Chambre immobilière de Toronto et de l'ACI, estimations FBN des ventes d'octobre, corrigées des effets saisonniers)

INDICE DE PRIX DE MAISON TERANET – BANQUE NATIONALE

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



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 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.